PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

HØGDAVEIEN 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

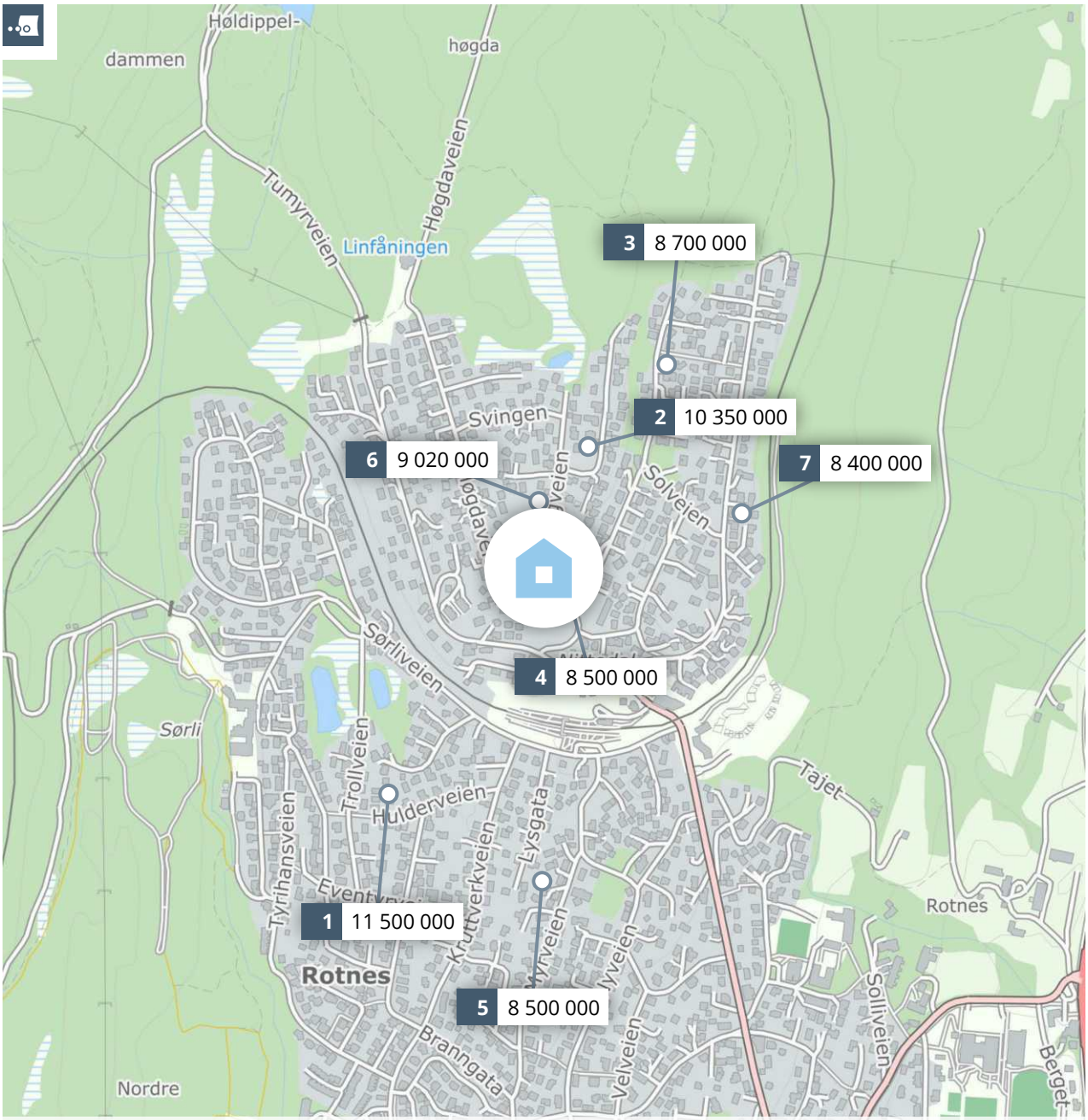
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HØGDAVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 04.09.2026

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: Kjell Olav Bårdseng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Høgdaveien 11, 1482 NITTEDAL

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 15 BNR 619 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3232 NITTEDAL GRUNNKRETS Tumyrhaugen øst

Verdivurdert til

8 500 000

-	8 500 000	45 699
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	186 m²	- m²	- m²	69 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hulderveien 11 B				05.06.2026	10 600 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**69 697**
	165 m²	2017	431 m²	4 sov						
2	Peiskrokveien 4				11.05.2026	10 490 000	**10 350 000**	0	10 350 000	**45 197**
	229 m²	1976	931 m²	4 sov						
3	Skogveien 61				27.08.2026	8 200 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**57 237**
	152 m²	2002	718 m²	4 sov						
4	Lyngveien 3 B				25.03.2026	8 200 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**44 271**
	192 m²	1987	695 m²	4 sov						
5	Myrveien 15				13.10.2025	7 990 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**50 595**
	168 m²	1974	1 307 m²	5 sov						
6	Lyngveien 10				20.11.2025	8 750 000	**9 020 000**	0	9 020 000	**42 150**
	214 m²	1984	1 687 m²	3 sov						
7	Utsiktsveien 29 A				29.04.2026	7 750 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**47 458**
	177 m²	1999	907 m²	4 sov						

Innholdsrik enebolig på Tumyrhaugen. Innerst i blindvei. Dobbel garasje, flott tomt med egen «kolle». Kjøkken fra 2022.

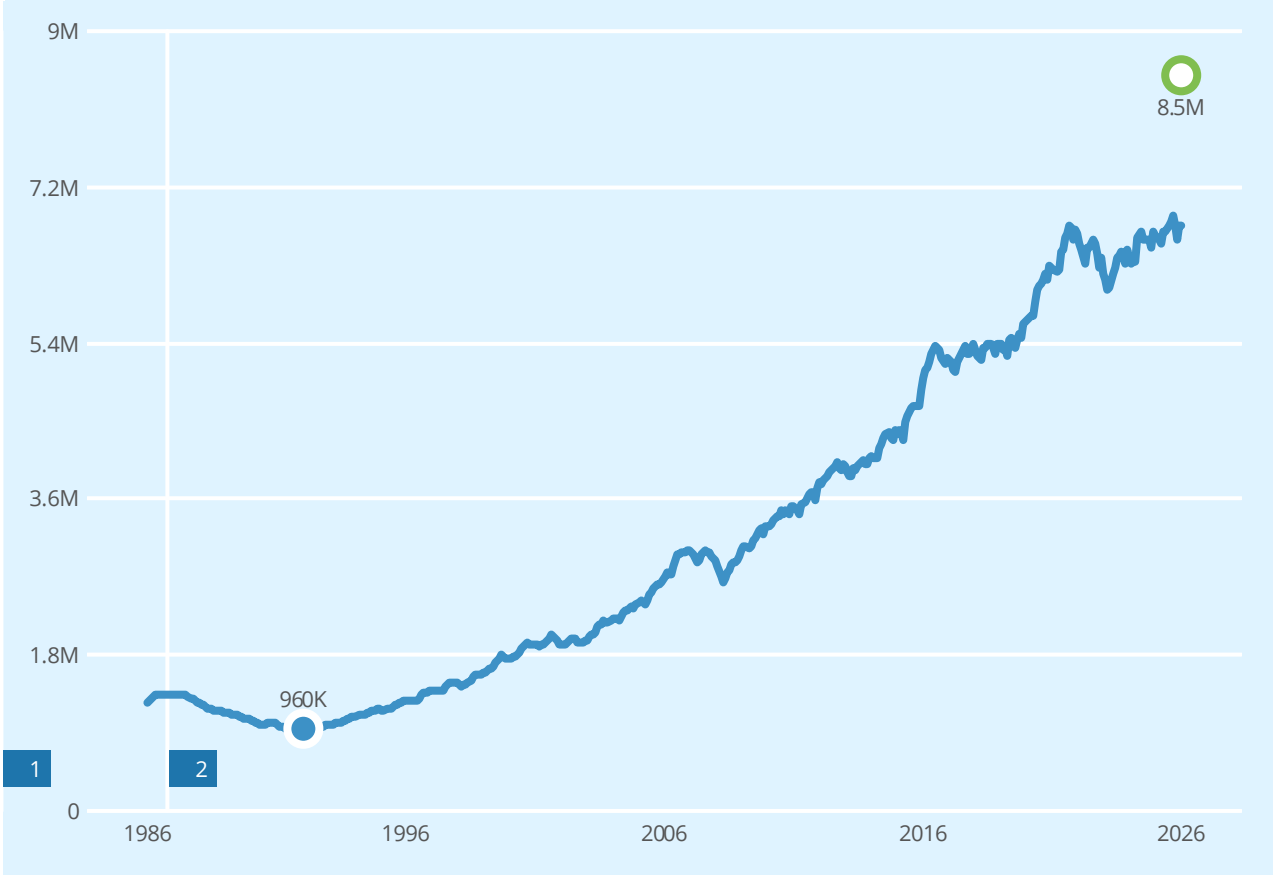
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.09.1992		15.09.1992	-	960 000	-	960 000	3
30.06.1987		30.06.1987	-	975 000	-	975 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedet.

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

Eneboliger til salgs i 1482 NITTEDAL nå

9
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

48
dager

Eneboliger solgt i 1482 NITTEDAL siste 6 mnd

21
eneboliger solgt

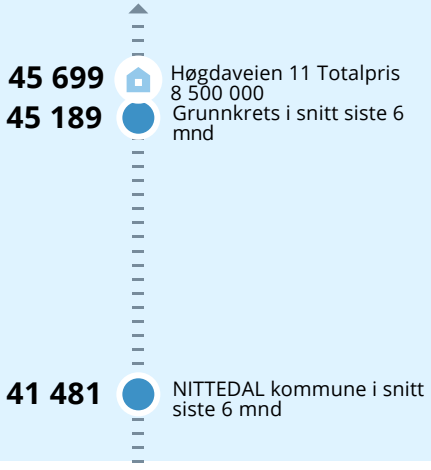


Solgt i snitt i løpet av

12
dager

for 5.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HØGDAVEIEN 11, 1482 NITTEDAL

Gnr: 15 Bnr: 619 1482 Nittedal kommune.
Enebolig

Dato befaring:	30/06/2026
Utskriftsdato:	27/07/2026
Oppdragsnummer:	99842
Referansenr:	

MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

Dobbel garasje med el-bil lader.

Standard

Boligen er med noe eldre standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2022:

– Ny kjøkkeninnredning og gulv i kjøkken.

2020:

– Nye gulvoverflater og garderobe i bod.

2018:

– Nye klosetter til begge bad.

2017:

– Oppussing av vaskerom.

– Montering av varmepumpe.

2015:

– Nye garasjeporter.

– Montering av el-bil lader.

2014:

– Nytt gulv i stue og soverom i 1.etasje.

2013:

– Ny terrassedør.

– Ny entrèdør.

2011:

– Påstøp garasjedekke.

2010:

– Ny varmtvannsbereder.

2000:

– Flis på flis, og ny baderomsinnredning bad underetasje.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1987 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / Underetasje)
- Generelle opplysninger (Badstu / Underetasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Etasjeskiller

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / Underetasje) – *utbedring estimert til kr. 300 000 – 500 000,-*
- Helhetsvurdering (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 300 000 – 500 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 600 000 – 1 000 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Mats Nils Hilding Rosenberg
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eiere: Mats Nils Hilding Rosenberg og Eva Mariann Rosenberg ,Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1482 Nittedal Gnr: 15 Bnr: 619
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Mats Nils Hilding Rosenberg og Eva Mariann Rosenberg
Adresse:	Høgdaveien 11, 1482 NITTEDAL

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	30/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	03/07/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	09/07/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	03/07/2026		Godkjente plantegninger er tilsendt av megler		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	90	0	0	19
1. etasje	96	0	0	50
Sum bolig:	186	0	0	69
Sum BRA:	186			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad, Vaskerom, Badstu, Entré, Hall, Tre soverom, Bod		
1. etasje	Bad, Gang, Kjøkken, Stue, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	1987

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	47	0	0
Sum bolig:	0	47	0	0
Sum BRA:	47			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom, Bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er fremvist faktura for innkjøp av kjøkken (IKEA) datert 15.03.2022.
Det er fremvist faktura for innkjøp av benkeplate (Nerostein) datert 20.06.2022.
Det er fremvist faktura for nye garasjeporter (Mora AS) datert 18.11.2015.
Det er fremvist faktura for innkjøp av ny duk til markise (Hilmar Hammerhei AS) datert 22.03.2013.
Det er fremvist faktura for påstøp av garasjegulv (Gislebye bygg AS) datert 29.12.2011.
Det er fremvist faktura for innkjøp av nye ytterdører (Windoornet AS) datert 08.04.2013.
Det er fremvist faktura for innkjøp av induksjonstopp (Skousen AS) datert 25.09.2023.
Det er fremvist faktura for innkjøp av kombiskap kjøl/frys (Komplett AS) datert 23.09.2024.

Dokumentasjon for elektriske oppgraderinger er nevnt i punkt "elektrisk anlegg"

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.
Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse: Det ble utført radonmålinger i 2008 som viste årsmiddelverdier over 400 bq/m3. Etter målingene ble det montert radonsperre i soverommene i underetasjen sammen med nye gulvbelegg ifølge eier.

Tilstandsvurdering: Det må utføres nye radonmålinger for å fastslå om det er behov for ytterlige tiltak.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Det er observert synlig utvendig fuktsikring på deler av grunnmuren. Boligen ligger i noe skrående terreng
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen. Det ble målt fukt utover normale verdier ved hulltaking. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. TG 2 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel. Det er observert luftespalte oppunder panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen. Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre. Dette medfører begrenset lufting, økt risiko for oppsug av vann i panelet og kan føre til redusert levetid. TG 2 er gitt på grunn av normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet, samt nevnte forhold. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:

Saltak i trekonstruksjon.
Lufting i gesimser og ventiler i gavlvegger.
Yttertaket er tekket med takstein.
Taktekkingen er fra byggeåret.

Tilstandsvurdering:

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.

Det er ikke gangbart gulv på hele loftet, og befaring er kun gjort fra områder med gangbart gulv. Det er noe begrenset mulighet for besiktigelse av krypeloft på grunn av lagrede gjenstander.

Luken til loftet er ikke diffusjonstett. Årsaken er at luken er eldre, før det var vanlig å benytte diffusjonstette luker i bolighus. Varm inneluft stiger opp via luken og medfører høyere luftfuktighet på loftet. På loftet er luften kald, og inneluften kondenserer når den møter den kalde luften på loftet. Konsekvensen av dette er ofte synlig i form av svertesopp på takkonstruksjonen. På lengre sikt kan dette gi fuktskader i takkonstruksjonen. Luken må skiftes til en diffusjonstett luke, som reduserer fuktig og varm inneluft å trenge inn på loftet.

Isolasjonen er ført helt ut i gesimskassen i enkelte fakk, som begrenser ventilasjonen på loftet noe, det skal være fri luft gjennomstrømning via gesimskassen.

Det er observert noen fuktmerker på enkelte punkter på krypeloft, spesielt rundt rørgjenommføringer. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på aktuelle punkter og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Området må holdes under oppsyn.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:

Takrenner og nedløpsrør i metall.
Snøfangere er montert på taket.
Det er montert takstige til pipen på yttertaket.

Tilstandsvurdering:

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn forventet levetid og derfor vurdert til TG 2.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:

Underetasje:
- Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 2014.

1.etasje:
- Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2013.

Tilstandsvurdering:

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje:
- Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1998.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Underetasje:
- Dør med glassfelt mellom hall og entré.
- For øvrig profilerte innvendige dører.

1. etasje:
- Dør med glassfelt mellom stue og gang.
- Skyvedør til kjøkkenet.
- For øvrig profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Underetasje:
Terrasseplatting i tre med delvis lukket overbygget del, ca.12 m².
Konstruksjon i tre med med dør, vinduer og terrassebord på bjelkelag.

1.etasje:
Terrasse/veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue og via hagen, ca. 50 m².
Terrassebord på bjelkelag, og rekkverk i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Rekkverk tilhørende terrasse/veranda er noe ustabilt, og bør festet bedre.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt sprekkdanneler i terrassebord og rekkverk.

Terrasse/veranda er noe vanskelig å måle opp grunnet konstruksjonen utforming, det kan være mindre avvik i arealet. TG: 2

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse: Underetasje:
Terrasse i betong og trekonstruksjon i tilknytning til inngangspartiet, ca. 7,5 m².
Fliser på dekke og rekkverk i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på tilfeldige punkter i følgende rom: To soverom og hall.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm, samt at det er stedvis målt høydeforskjeller på over 10 mm på en lengde på 2,0 m. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Innside av enkelte yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale). Hulltaking er utført i følgende rom : Soverom.
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på grunnmurens utlekting (bunnsvill/treverk) under befaringen, og det ble målt til 18 % som er fukt utover normale verdier. Fuktinnhold i treverk på mellom 15-20 % er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Det er i dette tilfellet påvist fukt i utlektingen under befaringen med noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, og det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe med feieluke i bod i underetasjen.

Tilstandsvurdering: Det er krav til at elementpiper skal ha min. to synlige sider, som er kledd med puss, fliser eller lignende materialer for å kunne avdekke sprekkdannelser.

TG 2 er gitt på grunn av alder til forventet levetid. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Underetasje:
-Pelletsovn i underetasjen.

1.etasje:
- Elementpeis med glatte hvite vanger, sokkel og kappe.

Tilstandsvurdering: Ildsteder er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår.
Stakeluke er lokalisert i vaskerom i underetasjen.
Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom i underetasjen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Det er registrert korrosjon på ledningsnettet.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2009, montert i vaskerom.
Uten fast tilkoblingspunkt.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt.
Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet ikke oversteget anbefalt brukstid, og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, vaskerom og kjøkken, samt lufttilførsel i soverom i underetasjen, stue og soverom i 1.etasje.
Luftespalte med lufttilførsel over/under dører til våtrom og soverom.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk er undersøkt med papir i våtrom, og vurdert tilfredsstillende.

i soverom, og stue i 2 etasje samt i de tre soverom i første etasje.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og ett soverom.-

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Vinkeltrapp og rekkverk i tre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk tilhørende innvendig trapp.

Tilstandsvurdering: For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i stein. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2022.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré og hall, for øvrig er innvendige gulv belagt med parkett og laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Underetasje:
- Malt panel.
- Tapetserte overflater.
- Sparklet og malte plater.

1. etasje:
- Malt panel..
- Tapetserte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Underetasje:
- Takessplater.

1. etasje:
- Takessplater
- Trepanel.

Himlingshøyder:
- Ca. 2,36 m målt i hall i underetasjen.
- Himlingshøyden i 1.etasje varierer grunnet takets utforming, ca. 3,10 m målt på høyeste punkt i stue, og ca 2,36 m målt i kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer, montert i entre. Anlegget er fra byggeår. Varmekabler i samtlige rom i underetasje, med unntak av bod. Boligen har elektrisk oppvarming. Stråleovn på bad i 1.etasje. Varmepumpe i ventilasjonsanlegget fra 2017, utført regelmessig service ifølge eier. Samsvarserklæring signert og datert 21.06.2018 er fremvist for følgende arbeider: - Utbedring av el-anlegg ihht rapport nr 5026062 fra Hafslund nett. -- Tilkobling av jordet stikk for kjøleskap. -- Utskfiting av kabel til stikk for varmeovn. -- Fjerning av skjøteledning til stillkontakt for skotørker. -- Rettelsene er meldt inn til Hafslund nett. Samsvarserklæring signert og datert 05.10.2015 er fremvist for følgende arbeider: - Montere og tilkoble ladestasjon. - Montere og tilkoble jordfeilbryter. - Overspenningsvern og kursautomat i sikringsskap. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeåret. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2018.
Tilstandsvurdering:	Deler av anlegget er av eldre dato, som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Bad fra byggeår. Det er lagt flis på betonggulv (tidligere vinyl belegg som ble demontert, og montert ny baderomsinnredning og sanitærutstyr rundt år 2000-2003, ifølge eier. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Helhetsvurdering – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert Trepanel og fliser på veggoverflater.
Tilstandsvurdering:	Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Vanntett sjikt har overgått forventet levetid. Det er trepanel på deler av vegger (organisk materiale) Gulvkonstruksjonen er tilnærmet flat, det er noe lokalt fall rundt sluket. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 300 000-500 000,-

Fast inventar – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter og veggskap med speil fronter. Speil og belysning overliggende servanten.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Dusjkabinett, servant og gulvstående klosett.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Hulltaking bad – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gang. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Våtrom - vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2017. Ny membran, nye fliser, inventar og sanitærutstyr. Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon.

Våtromsgulv – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Det er noe svakere fall enn anbefalt på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på deler av gulvkonstruksjonen.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering

TG: 1

Våtromsvegger – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Flislagt rundt utslagskum, for øvrig sparklet og malte plakater.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. . Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt TG 1.

TG: 1

Fast inventar – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og en benkeplate.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål, og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Sluket ble ikke byttet under oppussingen av badet.

Rør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

TG: 2

Hulltaking bad – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført, da veggflater i rommet ikke er eksponert for vannsprut fra dusjing. Rommets våtsone er begrenset til området rundt servant/kum samt på gulvet. Erfaring viser at fuktpåkjenningen rundt servant normalt er så liten at hulltaking og måling i bunnsvill sjelden gir utslag av betydning. I stedet er det benyttet fuktindikator på veggoverflatene, og det ble ikke registrert forhøyede verdier eller indikasjoner på fukt.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Badstu

Generelle opplysninger – Badstu, Underetasje

Beskrivelse: Badstu.
Badstuovn.
Overstrømningsventil.
Glassdør.
Benker i trevirke.
Fliser på gulv.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeåret.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Helhetsvurdering – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket. Sluk i plast.
Flislagte overflater i deler av rommet, for øvrig tapetserte overflater

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.
Vanntett sjikt har overgått forventet levetid.

Det er registrert motfall i forhold til sluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 300 000-500 000,-

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter.
Veggskap med glassfronter, og speil og belysning overliggende servant

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Dobbel garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med panel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Elektriske porter. Det er montert el-bil lader i garasjen.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning). TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260113
Addresse	Høgdaveien 11		
Postnr.	1482	Sted	NITTEDAL
Selgers navn	Mats N Hilding Rosenberg		
Selgers navn	Eva Mariann Rosenberg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1992

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1992

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

89173516

Våtrom

Initialer selger:
M N
E M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fliser på gulv på bad nede og vaskerom. bad oppe er original fra 1987.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Finnes ikke

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja i vaskerom ble det lagt membran

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

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

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☑ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Tilleggs isolering på deler av loftet

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Finnes ikke dokumentasjon, men de 10 cm som er lagt på fremgår ved befaring.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Elbil lade stasjon i 2015

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

samsvarserklæring fra alfa elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Utbedret av Løvli

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet varmepumpe cirka 2017 og filter skiftes hvert halvår.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egen utførelse

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

353 og 246 Bq/m3Installert radonsperre i to rom

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utett garasje

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

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

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

Skiftet garasjeporter

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

faktura

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

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nittedal kommune har ny reguleringsplan under utarbeidelse

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	07.09.2026
Signert av	*Mats N Hilding Rosenberg*
Signert av	*Eva Mariann Rosenberg*

Initialer selger:
M N
E M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Høgdaveien 11, 1482 NITTEDAL	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305976**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6908241**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **619**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Bio-energi, Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
154,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
179,48 kWh/m²	**41 750 kWh**



Høgdaveien 11, 1482 NITTEDAL

Detaljering

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

Høgdaveien 11, 1482 NITTEDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

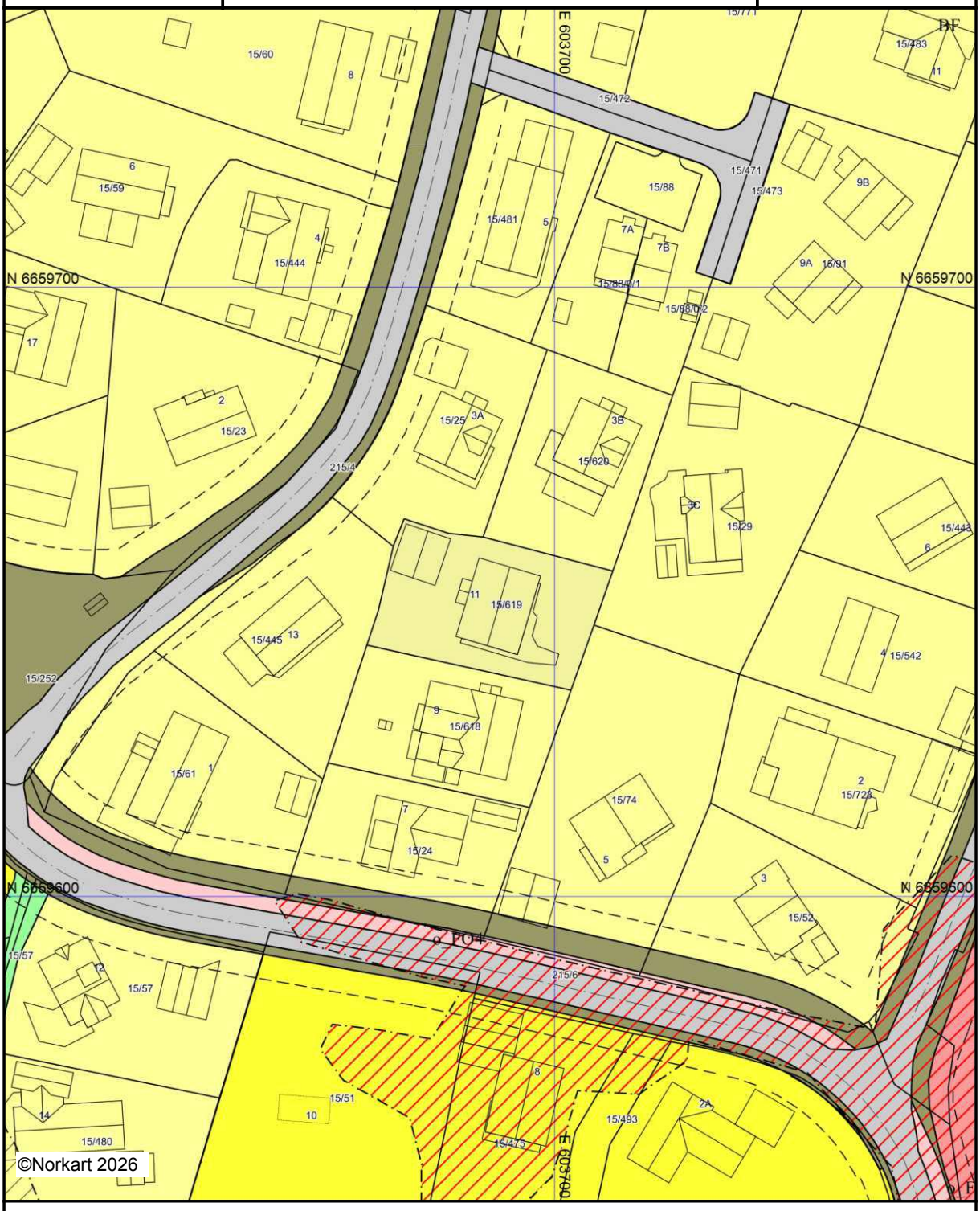
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/619
Adresse: Høgdaveien 11
Dato: 02.06.2026
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.

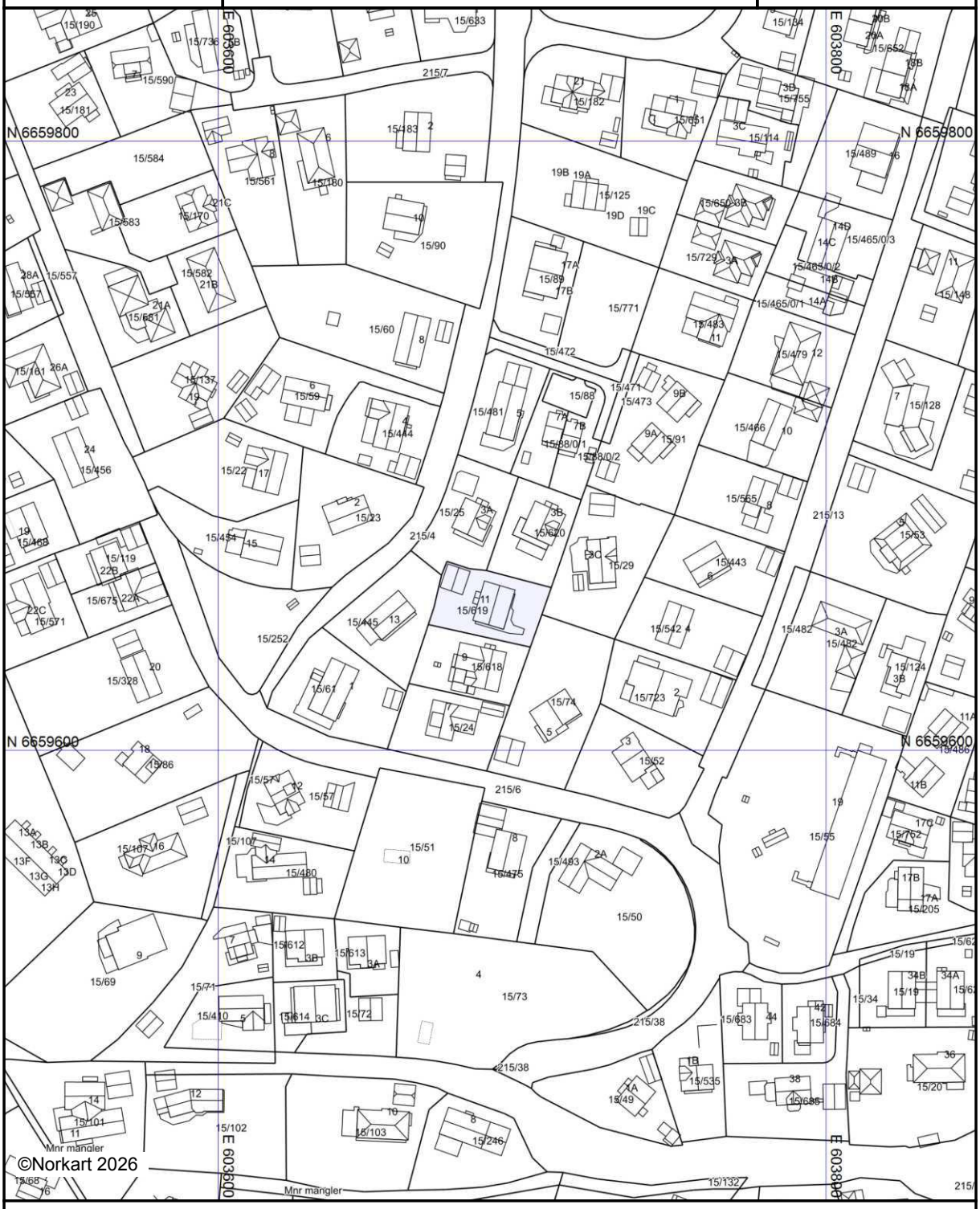
Nittedal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/619
Adresse: Høgdaveien 11
Dato: 02.06.2026
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.

Nittedal kommune
Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 02.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	619	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høgdaveien 11, 1482 NITTEDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

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	32322022
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3498/Kommuneplan%20for%20Nittedal%202024-2035%20Kommuneplanbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 740 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202505
Navn	Områdeplan Tumyrhaugen
Plantype	Områderegulering

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.05.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3611/Planbestemmelser%20vedtatt%2011052026.pdf
Delarealer	**Delareal** 740 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BF

NITTEDAL KOMMUNE

Områderegulering Tumyrhaugen

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering
Vedtatt KST 11.05.2026, sak 29/26
Sist revidert 22.05.2026 i tråd med vedtak

PlanID 3232-202505
Arkivsaksnummer 24/08060

Innhold

1. Hensikten med planen, forholdet til gjeldende planer og krav om detaljregulering....3
1.1 Hensikten med planen....3
1.2 Planer som oppheves helt eller delvis....3
1.3 Felt som skal detaljreguleres....3
2. Fellesbestemmelser for hele planområdet....4
2.1 Sikring av arealer for overvannshåndtering og flomveier....4
2.2 Terreng og vegetasjon....4
2.3 Miljøhensyn....5
2.4 Kulturminner....6
2.5 Frisikt....6
2.6 Støy....6
3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)....7
3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg....7
3.1.4 Byggegrenser fra veg....7
3.1.5 Nettstasjoner....8
3.1.6 Renovasjon....8
3.2 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)....8
3.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1-5)....9
3.4 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (BB1)....10
3.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)....11
3.6 Bebyggelse og anlegg kombinert med andre hovedformål (BAA)....12
3.7 Forretning/Bolig (F/B)....14
3.8 Barnehage (BH)....15
3.9 Lekeplass (LEK1-5)....15
4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)....15
4.1 Veg (V)....15

4.2 Fortau (o_FO)....16
4.3 Gang-/sykkelveg (o_GS)....16
4.4 Annen veggrunn – grøntareal....16
4.5 Parkering (P)....16
4.6 Bane (BAN)....16
5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)....16
5.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur....16
5.2 Blågrønnstruktur (BG)....17
5.3 Kombinerte grønstrukturformål (KG)....17
5.4 Turdrag (o_TD)....17
5.5 Turveg (o_TV1-4)....17
6. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)....17
6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)....17
6.2 Sone med særlige krav til infrastruktur (§11-8 b)....18
6.3 Særlige hensyn til av naturmiljø og kulturmiljø (§ 11-8 c)....18
6.4 Krav om felles planlegging (H810)....19
7. Rekkefølgebestemmelser....19
7.1 Ved oppstart av detaljreguleringsplan....19
7.2 Før igangsettingstillatelse (faresone flom H320_1 og 2)....19
7.3 Før igangsettingstillatelse (felt BK1-5, KBA, F/B og BAA)....20
7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK1-5, KBA, F/Bog BAA)....20
8. Dokumentasjonskrav....20
8.1 Estetikk og landskap....20
8.2 Sosiale møteplasser....20
8.3 Sol- og skygge....21
8.4 Utomhusplan....21
8.5 Grunnforurensning....21
8.6 Kulturminner og kulturmiljøer....21
8.7 Overvannshåndtering og flom....22
8.8 Miljø- og klimahensyn....22
8.9 Avfallshåndtering....23
8.10 Masseforvaltning....23
9. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene....24
9.1 Temakart - Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom, datert 21.06.2024....24

1. Hensikten med planen, forholdet til gjeldende planer og krav om detaljregulering

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å:

- ivareta og videreutvikle kvaliteter og verdier i eksisterende boligområder
- tilrettelegge for gradert utvikling, med mest boligvekst nærmest kollektivpunktet Nittedal stasjon og kun minimal boligvekst ellers i planområdet
- sikre utvikling av områdene rundt Nittedal stasjon, med god bokvalitet, sosiale møteplasser, åpen bebyggelsesstruktur med grønne passasjer mellom byggene, og et tjenestetilbud som dekker hverdagsfunksjoner
- sikre og tilrettelegge for sammenhengende infrastruktur som fortau og vei, VA og flomveier mv.

1.2 Planer som oppheves helt eller delvis

1.2.1 Følgende planer oppheves som følge av ny plan

- Reguleringsplan for Tumyrhaugen, planID 216, vedtatt 05.11.1974
- Felles adkomstvei til parseller av gnr.15. bnr. 146 og gnr.15 bnr.167 - planID 216F, vedtatt28.09.1981
- Tomtedelingsplan for gnr. 15 bnr. 239 m/fler (Skogveien) -planID 216J, vedtatt 12.07.1988
- Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Tumyrhaugen Nord - planID 216K, vedtatt 26.10.1988
- Mindre vesentlig endring, Skoletomta, Berger gård - planID 216L, vedtatt 01.03.1989
- Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Tumyrhaugen - planID 216M, vedtatt 30.09.1996
- Bebyggelsesplan for Skogveien, gnr.15 bnr.244,257 og 260 - planID 216O, vedtatt 13.12.1994
- Reguleringsendring område ved Utsiktsveien, gnr.15 bnr. 16, 31 og 382 - planID 216 Q, vedtatt 14.05.1997

Del av reguleringsplan som overlapper med områdeplanen oppheves

- Del av reguleringsplan for Nittedal stasjonsområde – planID 241, vedtatt 13.05.2011.
- Del av detaljregulering for Nittedal stasjon – planID 269, vedtatt 26.04.2018

1.3 Felt som skal detaljreguleres

Før tillatelse til tiltak på felt BK1-5, KBA, F/B og BAA skal det utarbeides detaljreguleringsplan for feltet (*jf. Pbl §12-7 nr.11*). Ved utarbeidelse av nye detaljplaner skal denne planen og hensikten med den legges til grunn.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Sikring av arealer for overvannshåndtering og flomveier

Overvann skal håndteres helhetlig, åpent og naturbasert, også ved tiltak som er unntatt søknadsplikt. Overvann skal infiltreres og holdes tilbake på egen eiendom, og brukes som en ressurs i utforming av uterom, til rekreasjon og styrking av naturverdiene.

Den kommunale VA-normen med retningslinjer og sjekklister skal legges til grunn, men dimensjoneringsgrunnlaget i NVE sine veiledere om overvann og flom skal legges til grunn. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Ved detaljregulering skal det utarbeides rammeplan for overvann, vann og avløp.

Innenfor planområdet har Nittedal kommune tilgang til å etablere sikre flomveier til vassdrag i henhold til «*Temakart eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom*», datert 21.06.2024 i §10 i disse bestemmelsene.

2.2 Terreng og vegetasjon

2.2.1 Terrengtilpasning

Verdifulle landskapselementer, som f.eks. vannforekomster, myr, verdifull vegetasjon som f.eks. rødlista arter mv. skal ivaretas, eventuelt vurderes flyttet eller erstattet dersom fjernet. Vegetasjon skal brukes bevisst som formskapende element og berikelse for opplevelsesverdi og naturmangfold.

Tiltak skal tilpasses terrenget slik at terrenginngrep begrenses. Kantvegetasjon langs vei skal søkes ivaretatt der det ikke er til hinder for trafikksikkerhet eller bidrar til spredning av fremmede arter. Biologisk mangfold på kommunale eiendommer skal søkes ivaretatt.

Murer skal tilpasses omgivelsene i utforming og materialbruk.

Regionale myndigheters til enhver tid gjeldende plan for masseforvaltning og retningslinjer for håndtering av masser skal legges til grunn.

2.2.2 Bevaring av store trær

Trær med stammeomkrets på mer enn 90 cm, 130 cm over terreng skal bevares, for eik gjelder omkrets på 60 cm målt, 130 cm over terreng, for frukttrær gjelder 50 cm omkrets 100 cm over terreng.

Hule trær, også frukttrær skal så langt som mulig bevares. Trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfasen, også ved riving av bebyggelse. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor dette gjerdet. Gjerdet skal ikke plasseres nærmere treet enn ytterkanten av treets beskyttelsessone.

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår. Det tillates ikke tiltak eller byggegrop innenfor treets beskyttelsessone. Dette gjelder både i og utenom byggesak, og uavhengig av eiendomsgrenser.

2.3 Miljøhensyn

2.3.1 Generelt

Dumping av hageavfall i naturen er ikke tillatt.

Plastmateriale tillates ikke brukt i markdekke på lekeplasser.

Ved etablering av nye- og rehabilitering av eksisterende kunstgressanlegg skal det fortrinnsvis benyttes miljøvennlige løsninger, og ikke plastholdige materialer. Nødvendig areal for snøopplag og løsning for å samle opp og hindre spredning av fyllmateriale skal etableres.

I minimum 70% av maskintimene på bygge- og anleggsplass, herunder aggregater og kompressorer, samt bruk av kjøretøy til massetransport skal det bruke elektrisitet, fossilfritt drivstoff eller andre klimanøytrale energikilder. Detter gjelder ikke for BF-felter.

Ved detaljregulering skal det:

- sikres opparbeiding av tiltak som gjør det mer attraktivt å gå, sykle og benytte kollektiv transport
- sikres opparbeiding av infrastruktur for elbil, herunder ladepunkter ved boligbebyggelse og tilrettelegging for hurtiglading, ved næringsformåls- og leilighetsbygg
- vurderes å legge til rette for ombruk, gjenbruk av bygg, klimavennlig materialbruk og fornybar energi
- utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø- og energi dersom planen omfatter mer enn 10 boenheter eller 1000 m^2 BRA
- utredes hvordan forventede klimaendringer vil påvirke planområdet
- utarbeides klimagassberegning

2.3.2 Miljøhensyn langs vassdrag

Langs vassdrag med årssikker vannføring skal eksisterende kantvegetasjon bevares i en bredde på minimum 10 meter, målt i luftlinje. Skånsom skjøtsel av kantsona tillates, forutsatt at det ikke endrer kantsonas økologiske funksjon.
I hekkeperioden, fra 1.april – 31.juli er fjerning av vegetasjon langs vassdrag ikke tillatt.

Lukking av eller utfylling i bekker er ikke tillatt. Ved planer og tiltak som berører lukka bekker, skal gjenåpning vurderes.

2.3.3 Begrensning av lysforurensning

Lysforurensning skal begrenses av hensyn til naturmangfold og omgivelsene. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og -type, samt utforming;

- utebelysning skal ha varm fargetemperatur
- utebelysning skal ikke ha blendende effekt på omgivelsene
- veglys og lys på offentlige bygg skal ha lysstyringssystem som tilrettelegger for å kunne dimmes om natten eller slukkes
- vassdrag skal ikke belyses

- utebelysning skal ikke ha lys som lyser opp mot himmelen

2.4 Kulturminner

Ved søknad om tiltak og ved detaljregulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer. Nye tiltak skal være tilpasset områdets bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og skal ikke redusere områdets kulturmiljøverdi.

2.4.1 Ved funn av automatisk freda kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes Akershus fylkeskommune, jfr. Lov om kulturminner § 8 annet ledd.

2.4.2 Ved nye tiltak og regulering

Ved søknad om tiltak og ved detaljregulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer. Nye tiltak skal være tilpasset områdets bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og skal ikke redusere områdets kulturmiljøverdi.

2.4.3 Bebyggelse og anlegg med kartlagt høy og svært høy verneverdi

For bebyggelse med høy og svært høy verneverdi i denne planen og i Nittedal kommunes oversikt *«Kulturminnevurdering – bebyggelse og anlegg»* gjelder:

- Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- Bygninger kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende. Ivaretakelse av originale bygningselementer og -detaljer skal tilstrebes.
- Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

2.5 Frisikt

I frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder eller andre innretninger med høyde over 0,5 meter over tilstøtende veier.

2.6 Støy

Grenseverdiene i Klima- og Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen tabell 2 (T-1442/2021), kapittel 6, med veileder M-2061, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, er gjeldende.

Avvikssoner for støy innenfor BAA, KBA, BK4 og F/B avklares ved detaljregulering av feltene.

3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Universell utforming og sosiale møteplasser

Ved detaljregulering skal prinsippene om universell utforming legges til grunn. Lekeplasser og uterom skal utformes i tråd med NS –11005:2011 *«Universell utforming av uteområder».*

Ved detaljregulering skal bebyggelse og uteanlegg utformes med tanke på å legge til rette for gode fellesløsninger og sosiale møteplasser, med sentral plassering av felles uteoppholdsarealer. Bebyggelsen skal struktureres slik at den inviterer til fellesskap, for eksempel med tunformasjoner.

3.1.2 Estetisk utforming av bygg og konstruksjoner

Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i harmoni med omgivelsenes karakter, form og tilpasning til nabobebyggelse, i tråd med stedegen byggeskikk og hensyn til helhetlig estetikk. Ny bebyggelse skal styrke nabolagets egenart og identitet. Tiltakets estetiske utforming skal avspeile byggets funksjon.

Optimal plassering av bygningsvolumer i terrenget skal tilstrebes, med sikte på å oppnå god terrengtilpasning og optimale uteoppholdsarealer; herunder solforhold for ny boligbebyggelse, nabobebyggelse og offentlige rom. I skrånende terreng skal bebyggelse avtrappes med terrenget

Svalganger skal ikke være lange, åpne korridorer, men skal utformes med fasadeelementer, som bidrar til at svalgangen gis et utrykk slik at den samsvarer med veggflatene på bygget, f.eks. med vinduer.

Frittstående installasjoner, som f.eks. boder og gjerder, nettstasjoner, belysning mv. skal gis en estetisk utforming som sammenfaller med den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen. Tekniske installasjoner på tak skal gis et nedtonet, dempet uttrykk slik at de ikke virker prangende eller gir sjenerende refleksjon.

3.1.3 Boenhet og hybler

En hybel, sekundærleilighet eller leilighet innehar alle hovedfunksjoner som soveplass, bad, og kjøkken/stue.

Oppdeling av en boenhet til hybler og bruksendring til hybler har samme kvalitetskrav til boenhet som andre boenheter. Både leiligheter og hybler skal ha tilstrekkelig god bokvalitet. Vurderingen er underlagt kommunens skjønn for hva som anses å være forsvarlig utnytting av bygningsmassen. Tomannsbolig er en frittliggende bygning med to hovedboenheter som er tilnærmet like store og likeverdige boenheter. En sekundærleilighet eller hybel ligger i samme bygning som hovedboenheten, har maksimalt 50 m^2 BRA og ikke overstiger 50 % av hovedboenhetens BRA.

3.1.4 Byggegrenser fra veg

Ny bebyggelse skal oppføres utenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Unntak fra byggegrense fra kommunal og privat veg kan gis for oppføring av mindre, tilhørende konstruksjoner som boder og garasjer. For garasjer skal inn- og utkjøring skje parallelt med vei, med mindre

det dokumenteres at annen plassering eller adkomstløsning sikrer vending og oppstilling på egen tomt. Tiltaket skal ikke forhindre sikt, veivedlikehold eller håndtering av flomvann, overvann og snølagring.

3.1.5 Nettstasjoner

Ved detaljregulering skal det redegjøres for behov for og lokalisering av nettstasjoner.

3.1.6 Renovasjon

Ved søknad om tiltak og detaljregulering skal til enhver tid gjeldende kommunale og regionale retningslinjer for avfallshåndtering legges til grunn.

Ved detaljregulering skal renovasjonsløsning fortrinnsvis løses med nedgravde løsninger.

3.2 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)

3.2.1 Arealbruk og høyder

Frittliggende småhusbebyggelse er enebolig, tomannsbolig og enebolig med sekundærleilighet eller hybel.

Maks gesimshøyde er 6 meter og maks mønehøyde er 8 meter. For både gesimshøyde og mønehøyde gjelder: høyder måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen.

Maks tillatt høyde fasadeliv er 9 meter, målt på ethvert punkt ved fasaden, målt fra ferdig planert terreng. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse enn den naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke.

3.2.2 Grad av utnytting og minimumskrav til uteoppholdsareal

Maks %-BYA = 25 %

Det tillates ett småhus pr. tomt.

Ved tomtedeling er krav til netto tomtestørrelse for enebolig minimum 600 m^2, for tomannsbolig totalt minimum 900 m^2 og for enebolig med sekundærleilighet minimum 750 m^2.

For eneboliger er krav til MUA 200 m^2 pr. boenhet; av dette skal minst 50 m^2 være et sammenhengende areal, med minimum 5 meters bredde.

For tomannsbolig er krav til MUA 150 m^2 pr. boenhet; av dette skal minst 30 m^2 være sammenhengende areal pr. boenhet, med minimum 5 meters bredde.

For sekundærleilighet/leilighet stilles det krav om 40 m^2 MUA pr. sekundærleilighet/leilighet.

For hybel stilles det krav om 25 m^2 MUA pr. hybel.

Fellesfunksjoner som f.eks. kjøreareal, bil- og sykkelparkering, renovasjon etc. kan ikke regnes med i MUA. Arealer brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i MUA.

Oppholdsarealer på tak kan ikke regnes med i MUA.
Arealer i gul støysone kan ikke regnes med i MUA.

Det tillates maksimalt 1 avkjørsel pr eiendom.

3.2.3 Estetikk og utforming

I tillegg til kravene til estetikk og terrengtilpasning i §3.1.2 gjelder:

Det tillates takterrasse på inntil 40% av takets totalareal. Takterrasse skal være nedfelt i takkonstruksjon og trekkes minimum 1,5 meter inn fra gesims.

3.2.4 Parkering

Det skal settes av 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav minimum 1 under tak.

For sekundærleilighet skal det i tillegg avsettes 1 biloppstillingsplass, for hybel skal det i tillegg settes av 1 biloppstillingsplass.

Ved beregning av utnyttelsesgrad skal 18 m^2 BYA legges til grunn pr. utendørs parkeringsplass. Boenheter eller oppholdsrom er ikke tillatt i garasjer.

Det skal avsettes minst 2 sykkelparkeringsplasser under tak pr. boenhet.

3.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1-5)

3.3.1 Bestemmelser som gjelder fram til detaljregulering

Inntil det foreligger en ny detaljreguleringsplan for felt BK1-5, gjelder fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg og bestemmelsene for BF-områder, jf. §3.2. Etablering av ny småhusbebyggelse er ikke tillatt, unntatt er etablering av sekundærleiligheter og hybler innenfor eksisterende bygningsmasse.

3.3.2 Arealbruk og høyder

Innenfor feltet tillates småhusbebyggelse sammenbygd i kjede eller rekke, tomannsbolig og firemannsbolig.

Konsentrert småhusbebyggelse skal oppføres i variasjon mellom 2 og 3 etasjer.

Byggehøyder, inklusiv maks fasadeliv fastsettes i detaljregulering. Høyde måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse enn naturlig topografi legger til rette for, tillates ikke.

For BK3 gjelder: Byggegrense til eiendomsgrense er 4 meter. Dersom høyde på fasadeliv er mer enn 8 meter målt på ethvert sted på fasaden, målt på eksisterende terreng, skal byggegrense til eiendomsgrense være minimum halvparten av målt fasadeliv.

3.3.3 Grad av utnytting og minimumskrav til uteoppholdsareal

Maks %-BYA = 40 %

Felles kjørearealer skal reguleres som kjørevei og trekkes fra tomtegrunnlaget ved regulering.

Krav til MUA er 40 m^2 pr. 100 m^2 BRA. Av dette skal det avsettes minimum 20 m^2 felles leke- og uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealer skal være sammenhengende, på bakkenivå og gis sentral, lett tilgjengelig plassering. Grønn buffer mellom eksisterende og nye bebyggelse skal sikres.

Fellesfunksjoner som f.eks. kjøreareal, bil- og sykkelparkering, renovasjon etc. kan ikke regnes med i MUA. Oppholdsarealer på tak kan ikke regnes med i MUA. Arealer brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i MUA.

3.3.4 Estetikk og utforming

I tillegg til kravene til estetikk i § 3.1.2 gjelder følgende:

- Bebyggelsen skal utformes slik at den samlet framstår med et enhetlig arkitektonisk uttrykk, samtidig som den skal ha variasjon i material- og fargebruk, volumer og fasadeutforming, og med bevisst bruk av vegetasjon som formskapende element og berikelse for opplevelsesverdi og biologisk mangfold.
- Frittstående installasjoner, som f.eks. inngjerding av renovasjon, nettstasjoner, belysning mv. skal gis en estetisk utforming som sammenfaller med den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen.
- Svalganger skal ikke være lange, åpne korridorer, men skal utformes med fasadeelementer, som bidrar til at svalgangen gis et utrykk slik at den samsvarer med veggflatene på bygget, f.eks. med vinduer.
- Det tillates oppholdsareal på tak på inntil 40% av takets totalareal. Oppholdsareal på tak skal være nedfelt i takkonstruksjon og trekkes minimum 1,5 meter inn fra gesims

For felt BK3 gjelder i tillegg følgende:

- Boligbebyggelse skal ha trekledning i varierende farger, saltak eller preg av saltak. Dersom bebyggelsen skal ha balkonger, skal disse være inntrukket fra fasade mot eksisterende bebyggelse.
- Oppholdsarealer på tak tillates ikke, med mindre oppholdsarealet er nedfelt i takkonstruksjonen, og ikke utgjør mer enn 20% av takets totalareal.

3.3.5 Parkering

Det skal settes av minimum 1,2 maksimum 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, hvorav minimum 1 under tak.

I tillegg skal det settes av 1 biloppstillingsplass for sekundærleilighet og 1 for hybel. Ved beregning av utnyttelsesgrad skal 18 m^2 BYA legges til grunn pr. utendørs parkeringsplass.

I detaljregulering skal løsninger for bildeling vurderes.

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

3.4 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (BB1)

Felt BB2 anses som ferdig utbygd.

Bebyggelse kan ha en maks gesimshøyde på 7 meter og mønehøyder 9 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen.

Nye bygg for opphold forutsetter ny detaljreguleringsplan.

3.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

3.5.1 Bestemmelser som gjelder fram til detaljregulering

Inntil til det foreligger en ny detaljreguleringsplan for felt KBA, gjelder fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg og bestemmelsene for BF-områder, jf. §3.2. Etablering av ny småhusbebyggelse er ikke tillatt, unntatt er etablering av sekundærleiligheter og hybler innenfor eksisterende bygningsmasse.

3.5.2 Arealbruk og høyder

Innenfor feltet tillates bolig, tjenesteyting og forretning i blokkbebyggelse. Bebyggelsen skal ha varierende etasjeantall mellom 3 og 5 etasjer.

For boliger skal det søkes å legge til rette for innomhus fellesfunksjoner, som f.eks. lekerom, forsamlingslokale, låneleiligheter, vaskeri, drivhus, treningsrom etc.

Det skal sikres et sentral torg/sosial møteplass mellom Tumyrveien og Nittedal stasjon. Møteplassen skal være åpen for allmenn ferdsel. Møteplassen skal fungere som en tverrforbindelse på felt KBA og skal utarbeides i sammenheng med felt BAA. Tjenesteyting og forretning skal plasseres i første etasje og henvende seg mot møteplassen og Nittedal stasjon.

Det skal sikres tilstrekkelig grønn buffer mellom eksisterende og ny bebyggelse.

3.5.3 Grad av utnytting og minimumskrav til uteoppholdsarealer

Maks %-BYA = 40 %

Det skal avsettes minimum 20 m^2 felles leke- og uteoppholdsareal pr. 100 m^2 BRA.

Felles uteoppholdsareal på tak kan ikke regnes med i MUA. Fellesfunksjoner som f.eks. kjøreareal, bil- og sykkelparkering, renovasjon etc. kan ikke regnes med i MUA. Arealer brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i MUA.

3.5.4 Estetikk og utforming

I tillegg til kravene til estetikk i § 3.1.2 gjelder følgende:

- Bebyggelsen skal utformes slik at den samlet framstår med et enhetlig arkitektonisk uttrykk, samtidig som den skal ha variasjon i material- og fargebruk, volumer, takform og fasadeutforming.
- Volumer skal brytes opp, slik at lange bygninger unngås, f.eks. med frittstående leilighetsbygg
- Det skal være mulighet for gjennomgang mellom og/eller gjennom byggene.
- Bebyggelsen skal utformes slik at den skjermer mot ytre påvirkning som støy og luftforurensning.
- Høyder på bebyggelsen skal trappes ned mot omkringliggende småhusbebyggelse
- Bebyggelse skal ha varierte farger som harmonerer med naturen
- Balkonger mot eksisterende bebyggelse skal være inntrukket fra fasade
- Ved etablering av forretning/kontor i første etasje, skal fasade hovedregel være publikumsrettet og inviterende, med aktivt fasadeliv, tilpasset det offentlige rommet. Størrelse på offentlige rom fastsettelse i forbindelse med detaljregulering.
- Det skal legges til rette for felles sosiale møteplasser i form av grøntområder, torg, lekeplasser mv.
- Uteoppholdsarealer, torg og møteplasser skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder sol-, skygge- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning.

- Lekeplasser skal gis hensiktsmessig plassering til boenhetene de skal betjene. Størrelse på lekearealer fastsettes i forbindelse med detaljregulering.
- Bebyggelse og felles uteoppholdsarealer skal gis høy kvalitet ved utforming og valg av løsninger.

I tillegg skal minst 3 av disse arkitektoniske prinsippene brukes:

- Trekledning på fasadeflater
- Etasjebånd i etasjeskiller
- Takoppløft og arker
- Vinduer med større høyde enn bredde

3.5.5 Parkering

Det skal settes av 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Parkering skal være under bakken.
I detaljregulering skal løsninger for bildeling vurderes.

For forretninger, tjenesteyting og kontor skal det avsettes maks 1,5 parkeringsplass pr.100 m^2 BRA.

For barnehage skal det settes av 1 parkeringsplass pr. ansatt + 0,2 parkeringsplass pr. barn det er kapasitet til og 1 sykkelparkeringsplass pr. ansatt. Sykkelparkering skal være under tak.

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

3.6 Bebyggelse og anlegg kombinert med andre hovedformål (BAA)

3.6.1 Bestemmelser som gjelder fram til detaljregulering

Fram til ny detaljreguleringsplan og inntil annen bruk er bestemt av Bane NOR skal feltet i sin helhet ha funksjon som stasjonsområde, adkomst, parkering- og trafikkareal for Nittedal stasjon. Arbeid og tiltak knyttet til drift av jernbane utløser ikke krav om detaljregulering. Bane NOR sitt arealbehov for drift av jernbane og stasjon avklares i detaljreguleringen. Inntil det foreligger en ny detaljreguleringsplan gjelder følgende bestemmelser:

- BAA-skal være adkomst- og trafikkområde for stasjonen fra nordsiden av jernbanen. Det skal være minst to bussoppstillingsplasser i området
- Innenfor feltet tillates mindre teknisk bebyggelse ifm. togdriften. Bebyggelse skal ligge ~~må ligge~~ minimum 2 meter fra formålsgrensen, unntatt fra grensen mot BAN, her planavgrensning.
- I stasjonsbygningen tillates forretning, offentlig/privat tjenesteyting, kontor og bevertning. Eventuell utendørs servering kan tillates i forbindelse med bygningen.

3.6.2 Arealbruk og høyder

Innenfor feltet tillates bolig, tjenesteyting, forretning og kontor i blokkbebyggelse, samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Blokkbebyggelse skal ha varierende etasjeantall mellom 3 og 5 etasjer.

For boliger skal det søkes å legge til rette for innomhus fellesfunksjoner, som f.eks. lekerom, forsamlingslokale, låneleiligheter, vaskeri, drivhus, treningsrom etc.

Det skal sikres et sentral torg/sosial møteplass mellom Tumyrveien og Nittedal stasjon. Møteplassen skal være åpen for allmenn ferdsel. Møteplassen skal fungere som en tverrforbindelse på felt BAA og skal

planlegges i sammenheng med felt KBA. Tjenesteyting, forretning og kontor skal plasseres i første etasje og henvende seg mot møteplassen og Nittedal stasjon.

Det skal sikres grønn buffer mellom eksisterende og ny bebyggelse.

3.6.3 Utnyttelsesgrad og minimumskrav til uteoppholdsareal

Maks %-BYA = 40 %

Det skal avsettes minimum 20 m^2 felles leke- og uteoppholdsareal pr. 100 m^2 BRA.

Felles uteoppholdsarealer på tak kan ikke regnes med i MUA. Fellesfunksjoner som f.eks. kjøreareal, bil- og sykkelparkering, renovasjon etc. kan ikke regnes med i MUA. Arealer brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i MUA.

3.6.4 Estetikk og utforming

I tillegg til kravene til estetikk i § 3.1.2 gjelder følgende for felt BAA:

- Bebyggelsen skal utformes slik at den samlet framstår med et enhetlig arkitektonisk uttrykk, samtidig som den skal ha variasjon i material- og fargebruk, volumer, takform og fasadeutforming.
- Volumer skal brytes opp, slik at lange bygninger unngås, f.eks. med frittstående leilighetsbygg
- Det skal være mulighet for gjennomgang mellom og/eller gjennom byggene.
- Bebyggelsen skal utformes slik at den skjermer mot ytre påvirkning som støy og luftforurensning.
- Høyder på bebyggelsen skal trappes ned mot omkringliggende småhusbebyggelse
- Bebyggelse skal ha varierte farger som harmonerer med naturen
- Balkonger mot eksisterende bebyggelse skal være inntrukket fra fasade
- Ved etablering av forretning/kontor i første etasje, skal fasade hovedregel være publikumsrettet og inviterende, med aktivt fasadeliv, tilpasset det offentlige rommet. Størrelse på offentlige rom fastsettelse i forbindelse med detaljregulering.
- Det skal legges til rette for felles sosiale møteplasser i form av grøntområder, torg, lekeplasser mv.
- Uteoppholdsarealer, torg og møteplasser skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder sol-, skygge- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning.
- Lekeplasser skal gis hensiktsmessig plassering til boenhetene de skal betjene. Størrelse på lekearealer fastsettes i forbindelse med detaljregulering.
- Bebyggelse og felles uteoppholdsarealer skal gis høy kvalitet ved utforming og valg av løsninger.

I tillegg skal minst 3 av disse arkitektoniske prinsippene brukes:

- Trekledning på fasadeflater
- Etasjebånd i etasjeskiller
- Takoppløft og arker
- Vinduer med større høyde enn bredde

3.6.5 Parkering

Antall parkeringsplasser og type parkering fastsettes i framtidig detaljplan.

3.7 Forretning/Bolig (F/B)

3.7.1 Bestemmelser som gjelder fram til detaljregulering

Inntil det foreligger en ny detaljreguleringsplan for felt F/B, gjelder planens fellesbestemmelser jf. §2. Etablering av ny småhusbebyggelse er ikke tillatt, unntatt er etablering av sekundærleiligheter og hybler innenfor eksisterende bygningsmasse.

3.7.2 Arealbruk og høyder

Innenfor feltet tillates bolig og forretning i blokkbebyggelse.

Blokkbebyggelse skal ha varierende høyder fra 3 til 5 etasjer.

For boliger skal det søkes å legge til rette for innomhus fellesfunksjoner, som f.eks. lekerom, forsamlingslokale, låneleiligheter, vaskeri, drivhus, treningsrom etc.

Forretning i form av detaljvarehandel i første etasje mot Stasjonsveien/Tumyrveien tillates. Torg/sosial møteplass ut mot Stasjonsveien/Tumyrveien skal sikres. Møteplassen skal være åpen for allmenn ferdsel.

Det skal sikres tilstrekkelig grønn buffer mellom eksisterende og ny bebyggelse.

3.7.3 Grad av utnytting og minimumskrav til uteoppholdsarealer

Maks %-BYA = 40 %

Det skal avsettes minimum 20 m^2 felles leke- og uteoppholdsareal pr. 100 m^2 BRA. Felles uteoppholdsareal på tak regnes ikke med i MUA.

Felles uteoppholdsarealer på tak kan ikke regnes inn i MUA. Fellesfunksjoner som f.eks. kjøreareal, bil- og sykkelparkering, renovasjon etc. kan ikke regnes med i MUA. Arealer brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i MUA.

3.7.4 Estetikk og utforming

I tillegg til kravene til estetikk i § 3.1.2 gjelder følgende for felt F/B:

- Bebyggelsen skal utformes slik at den samlet framstår med et enhetlig arkitektonisk uttrykk, samtidig som den skal ha variasjon i material- og fargebruk, volumer, takform og fasadeutforming.
- Volumer skal brytes opp, slik at lange bygninger unngås, f.eks. med frittstående leilighetsbygg
- Det skal være mulighet for gjennomgang mellom og/eller gjennom byggene.
- Bebyggelsen skal utformes slik at den skjermer mot ytre påvirkning som støy og luftforurensning.
- Høyder på bebyggelsen skal trappes ned mot omkringliggende småhusbebyggelse
- Bebyggelse skal ha varierte farger som harmonerer med naturen
- Balkonger mot eksisterende bebyggelse skal være inntrukket fra fasade
- Ved etablering av forretning/kontor i første etasje, skal fasade hovedregel være publikumsrettet og inviterende, med aktivt fasadeliv, tilpasset det offentlige rommet. Størrelse på offentlige rom fastsettelse i forbindelse med detaljregulering.
- Det skal legges til rette for felles sosiale møteplasser i form av grøntområder, torg, lekeplasser mv.
- Uteoppholdsarealer, torg og møteplasser skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder sol-, skygge- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning.

- Lekeplasser skal gis hensiktsmessig plassering til boenhetene de skal betjene. Størrelse på lekearealer fastsettes i forbindelse med detaljregulering.
- Bebyggelse og felles uteoppholdsarealer skal gis høy kvalitet ved utforming og valg av løsninger.

I tillegg skal minst 3 av disse arkitektoniske prinsippene brukes:

- Trekledning på fasadeflater
- Etasjebånd i etasjeskiller
- Takoppløft og arker
- Vinduer med større høyde enn bredde

3.7.5 Parkering

Det skal settes av 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Parkering skal være under bakken.
I detaljregulering skal løsninger for bildeling vurderes.

For forretninger skal det avsettes maks 1,5 parkeringsplass pr.100 m^2 BRA

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

3.8 Barnehage (BH)

Felt BH er regulert til barnehage og inneholder Bjertnes barnehage. Offentlige barnehagers uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstid.

Feltet anses i utgangspunktet som ferdig utbygd. Eventuell fortetting/utvidelse i feltene vurderes gjennom et konkret prosjekt i hvert enkelt tilfelle. Nye bygg for opphold forutsetter ny detaljreguleringsplan.

Overvannstiltak er unntatt krav til detaljregulering.

3.9 Lekeplass (LEK1-5)

LEK1 og LEK 2 er offentlige lekeplasser. På feltene kan det tilrettelegges for naturlek, der vegetasjon i størst mulig grad beholdes. Feltene skal opparbeides med benker og for lek, tilpasset barn i ulike aldre, med ulik bruk og funksjonsnivå. Tiltak skal godkjennes av Nittedal kommune.

LEK 3 er felles lekeplass for Tumyrhaugen Vel.

LEK4 er felles lekeplass for Utsiktsveien 5

LEK 5 er felles lekeplass for Skogveien 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49 ,51, 53, 57 og 59.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Veg (V)

Areal markert veg (V) markerer private og felles adkomstveger. Formålet inkluderer kjørebane, grøfteareal, støttemurer og øvrige tiltak som naturlig tilhører formålet. o_V er offentlig veier og f_V er private veier og adkomster.

4.2 Fortau (o_FO)

Innenfor feltet tillates offentlig fortau, opparbeidet som vist på plankartet.

4.3 Gang-/sykkelveg (o_GS)

Innenfor feltet skal gang- og sykkelveier opparbeides som vist på plankartet. Gang- og sykkelveier skal være offentlige.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal

Feltene er en del av veiformålet (fylling/skjøring, grøft).

4.5 Parkering (P)

Felt P skal kun benyttes til utfartsparkering og snuareal.

Parkeringen skal ikke være til hinder for tiltak som sikrer nye flomveier iht. temakart - *Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom, 21.06.2024.*

Opparbeidelse skal ikke medføre økt overvann for felt BF.

4.6 Bane (BAN)

Bane skal benyttes som trase for jernbane med tilhørende anlegg. Arbeid og tiltak knyttet til drift av jernbane utløser ikke krav om detaljregulering.

Innenfor feltet tillates adkomst- og trafikkområde for stasjonen, samt oppføring av ny teknisk bebyggelse og anlegg i forbindelse med togdriften.

I stasjonsbygningen tillates forretning, offentlig/privat tjenesteyting, kontor og bevertning. Eventuell utendørs servering kan tillates i forbindelse med bygningen.

Sidearealene utenfor jernbaneanlegget skal primært opparbeides som tilsådde jordskråninger med maksimal helning 1:2.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Innenfor arealformål grønnstruktur er verken søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak som forringer områdets naturverdier tillatt.

Innenfor arealformålet grønnstruktur er det for eksempel ikke tillatt å

- dumpe hageavfall
- forsøple
- sette ut nye arter
- etablere nye bålplasser
- gjødsle eller så
- ta ut løsmasser

- planere eller lagre masse
- bruk av kjemiske bekjempningsmidler
- deponere snø
- drive flatehogst

5.2 Blågrønnstruktur (BG)

Rotnesbekkens vannspeil og kantsoner skal bevares som landskapselement og verdi/funksjon for naturmiljø. Bekkens funksjon for overvannshåndtering skal ikke forringes.

Kantvegetasjon langs bekken skal bevares og om nødvendig suppleres.

Ved detaljregulering skal Rotnesbekken sikres som et sammenhengende bekkeløp med kantvegetasjon/soner, i sammenheng med uteoppholdsareal for felt KBA og BAA. Bredde på bekkeløp med kantvegetasjon avklares i detaljregulering.

Bebyggelse eller bekkelukking/utfylling i bekk er ikke tillatt.

5.3 Kombinerte grønstrukturformål (KG)

Feltet reguleres til naturområde og overvannstiltak.

Innenfor feltet er byggetiltak eller andre tiltak som påvirker områdets naturverdier eller landskapets karakter ikke tillatt. Unntatt er tiltak i regi av offentlige myndigheter for å bevare faunaen og naturmiljøet i feltene, samt etablering av overvannstiltak og nye flomveier, jf. §2.1.

Skånsom skjøtsel og tiltak som ivaretar naturverdiene skal avklares med kommunen.

For å bevare naturverdier kan det kun utføres skånsom plukkhogst. Hogst og andre tiltak, som f.eks. gjerder, hekker mv. skal avklares med kommunen.

5.4 Turdrag (o_TD)

Innenfor feltet tillates opparbeidelse av turdrag. Turdrag skal holdes åpne for allmennheten; oppføring av stengsler er ikke tillatt. Tursti kan opparbeides og gangforbindelsen kan merkes.

5.5 Turveg (o_TV1-4)

Innenfor feltet tillates opparbeidelse av turvei. Turveg skal holdes åpne for allmennheten; oppføring av stengsler er ikke tillatt. Turvei skal fortrinnsvis være opparbeidet med brøytbar standard. Det tillates trapp ved høydeforskjeller. Gangforbindelsen kan merkes.

6. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

6.1.1 Flomfare - overvann (H320_1)

Sonen omfatter kartlagt eksisterende faresone for overvannsflom beregnet etter 200-årsregn med klimafaktor 1,4, jf. *Fagrapport 05 VA- og overvann*, 27.06.2024.

Innenfor hensynssonen tillates ikke:

- Oppføring av ny bebyggelse
- Vesentlige terrenginngrep
- Nyetablering av kjeller til varig opphold
- Ikke-søknadspliktige tiltak som har betydning for overvann/flom

Unntatt er tiltak som åpenbart ikke er i konflikt med hensynet bak faresonen, og ikke påføres skade eller påfører skade på andre eiendommer ved flomhendelser.

Flomsikring skal tilpasses i den enkelte plan- eller byggesak. For nye tiltak skal det brukes materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring.

6.1.2 Flomfare – vassdrag (H320_2)

Hensynssone H320 viser eksisterende faresone for flom i Rotnesbekken, jf. *Fagrapport: VA- og overvann*, 27.06.2024, Sweco og *Notat – Rotnesbekken*, 16.08.2024, Sweco

Innenfor hensynssonen tillates ikke:

- Oppføring av ny bebyggelse
- Vesentlige terrenginngrep
- Nyetablering av kjeller til varig opphold
- Ikke-søknadspliktige tiltak som har betydning for overvann/flom

Unntatt er tiltak som åpenbart ikke er i konflikt med hensynet bak faresonen, og ikke påføres skade eller påfører skade på andre eiendommer ved flomhendelser.

Flomsikring skal tilpasses i den enkelte plan- eller byggesak. For nye tiltak skal det brukes materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring.

6.2 Sone med særlige krav til infrastruktur (§11-8 b)

6.2.1 Hensynssone med krav til infrastruktur (H430)

Hensynssone H430 omfatter fylkesvei 1547, Stasjonsveien med sidearealer som omfatter nødvendig tilliggende infrastruktur. For hensynssonen kreves detaljreguleringsplan som blant annet avklarer tiltak for trafikk og trafikksikkerhet, buss-stoppesteder, overvanns- og flomhåndtering sett i sammenheng med områdene rundt. Kjøreadkomst for buss til Nittedal stasjon skal sikres i anleggsfase og permanent situasjon.

Plangrense for detaljreguleringsplanen skal avklares ved oppstart av planprosess. Detaljreguleringsplanen skal omfatte krysset mot Tumyrveien og krysset mot riksvei 4.

6.3 Særlige hensyn til av naturmiljø og kulturmiljø (§ 11-8 c)

6.3.1 Bevaring naturmiljø – hensynssone amfibier (H560_1)

H560_1 omfatter buffersone rundt Lille- og Store Vassøytjern.

Amfibiers leveområder, vandringskorridorer og overvintringsområder skal søkes ivaretatt.

6.3.2 Bevaring kulturmiljø - hensynssone (H570_1-2)

H570_1 omfatter Nittedal stasjonsbygning. Stasjonsbygningen skal bevares som kulturmiljøelement og kan ikke rives. For hensynssonen gjelder følgende:

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

Nye tiltak innenfor felt H570_2 skal ta særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø med verdifulle bygninger og anlegg, store gamle trær o.l. Nye tiltak skal utformes slik at de støtter opp under kulturmiljøets identitets- og kulturmiljøverdi, jf. § 8.6.

6.4 Krav om felles planlegging (H810)

Feltene BAA, KBA og BG er underlagt krav om felles detaljregulering. Detaljreguleringsplan skal sikre helhetlig utforming av et nytt boområde ved Nittedal stasjon med lek- og møteplasser, boliger og næringslokaler.

Ved detaljregulering skal det settes av plass til ny fremtidig allmenning/leke- og møteplass mellom Tumyrveien og Nittedal stasjon. Rotnesbekkens vannspeil og kantsoner skal bevares som landskapselement og verdi/funksjon for naturmiljø. Bekkens funksjon for overvannshåndtering skal ikke forringes.

Fram til ny detaljreguleringsplan og inntil annen bruk er bestemt av Bane NOR skal feltet BAA i sin helhet ha funksjon som stasjonsområde, adkomst, parkering- og trafikkareal for Nittedal stasjon. Arbeid og tiltak knyttet til drift av jernbane og stasjon utløser ikke krav om detaljregulering. Bane NOR sitt arealbehov for drift av jernbane og stasjon avklares i detaljreguleringen.

Parkeringsløsninger for togstasjon, næring og bolig skal avklares i detaljregulering. Antall parkeringsplasser til pendlerparkering nord og sør for Nittedal stasjon skal ikke reduseres.

Arbeid knyttet til drift av jernbane utløser ikke krav om detaljregulering.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Ved oppstart av detaljreguleringsplan

Ved oppstartmøte skal det foreligge en kommunal vurdering av at det er tilstrekkelig barnehage- og barneskolekapasitet på Rotnes.

7.2 Før igangsettingstillatelse (faresone flom H320_1 og 2)

Innenfor faresone flom H320_1 og H320_2 tillates ikke før ny flomsone er etablert, jf. §9 «Eksisterende og teoretisk ny flomsone for overvannsflom, 21.06.2024

- oppføring av ny bebyggelse
- vesentlige terrenginngrep
- nyetablering av kjeller til varig opphold

- ikke-søknadspliktige tiltak som har betydning for overvann/flom

før ny flomsone er etablert, jf. §9 «Eksisterende og teoretisk ny flomsone for overvannsflom, 21.06.2024.

Unntatt er tiltak som åpenbart ikke er i konflikt med hensynet bak faresonen, og ikke påføres skade eller påfører skade på andre eiendommer ved flomhendelser.

7.3 Før igangsettingstillatelse (felt BK1-5, KBA, F/B og BAA)

Tilstrekkelig barnehage- og barneskolekapasitet på Rotnes skal være på plass før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor felt BK1-5, KBA, F/B og BAA.

Før igangsettingstillatelse kan gis på felt BK1, skal fortau o_FO6 være opparbeidet.

Før igangsettingstillatelse kan gis på felt BK2, skal fortau o_FO3, GS7 og GS1 være opparbeidet.

Før igangsettingstillatelse kan gis på felt BK3 og BK4, skal fortau o_FO2 være opparbeidet.

Før igangsettingstillatelse kan gis på felt BK5, skal fortau o_FO4 være opparbeidet.

Før igangsettingstillatelse kan gis på felt KBA, skal gang- og sykkelvei o_TV4 være opparbeidet.

Før igangsettingstillatelse kan gis på felt F/B, skal fortau o_FO1 være opparbeidet.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK1-5, KBA, F/Bog BAA)

Ved detaljregulering på felt BK1-5, KBA, F/B og BAA, skal tilstrekkelig VA-kapasitet (herunder vann- avløps-. og brannvannkapasitet) være sikret før ny bebyggelse på feltene kan tas i bruk.

8. Dokumentasjonskrav

8.1 Estetikk og landskap

Ved søknad om tiltak og ved detaljregulering skal det redegjøres for hvordan kravene til terrengtilpasning og estetisk utforming i disse reguleringsbestemmelsene er ivaretatt. Eksisterende landskapselementer, som f.eks. vannforekomster, større trær, fjell i dagen, ferdselsårer og stier, type markdekke mv. skal måles inn og dokumenteres. Redegjørelsen skal svare ut hvordan viktige landskaps- og terrengelementer er søkt ivaretatt og hvordan ny bebyggelse er tilpasset nabobebyggelsen. Nye tiltak skal illustreres godt og tilstrekkelig detaljert med både fjern- og nærvirkning.

Ved detaljregulering skal redegjørelsen minimum inneholde snitt, oppriss, fasader og vise horisontlinjer. Illustrasjonene skal være i hensiktsmessig målestokk og tilstrekkelig detaljerte til å kunne sammenligne eksisterende og foreslått ny bebyggelse (volumer, takvinkler, fargebruk og detaljer som f.eks. dører, vinduer, takutstikk mv.).

8.2 Sosiale møteplasser

Ved detaljregulering skal det redegjøres for hvordan prosjektet legger til rette for gode fellesløsninger og sosiale møteplasser, jf. §3.1.1

8.3 Sol- og skygge

Ved tiltak og detaljregulering kan det kreves at det utarbeides sol- og skyggeanalyser der det er hensiktsmessig. Hensynet til naboers solforhold skal ivaretas. Minimum 50 % av utearealene skal ha sollys i 5 timer pr. 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00. Føringene gjelder både for oppføring av ny bebyggelse og for tilpasning i eksisterende byggesone. Ved fastsettelse av byggehøyder og byggelinjer skal det tas spesielt hensyn til lys-, skygge-, vind- og solforhold

8.4 Utomhusplan

Ved tiltak og detaljregulering skal det sendes inn utomhusplan som viser utforming av tiltaket, i utgangspunktet skal målestokk være 1:500.

Utomhusplan skal minimum vise:

- Eksisterende og nytt terreng
- eksisterende og ny vegetasjon
- lokal overvanns- og snøhåndtering
- hvilke flomveier tomta skal knytte seg til og hvordan avrenning fra skal tomta ledes til disse
- garasjeplassering, biloppstillingsplasser og svingradier
- avkjørsel
- siktlinjer fra adkomstveg
- plassering av eventuelle støttemurer og gjerder
- tilstrekkelig tilgjengelighet og adkomst ved rednings- og slukkeinnsats

Utomhusplan skal godkjennes senest samtidig med tillatelse til tiltak.

8.5 Grunnforurensning

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

8.6 Kulturminner og kulturmiljøer

Nittedal kommunes oversikt «Kulturminnevurdering – bebyggelse og anlegg» skal legges til grunn.

8.6.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved søknad om tiltak og ved detaljregulering skal det redegjøres for hvordan hensyn til kulturminner og kulturmiljøer er ivertatt. Vurderinger av kulturminne- og kulturmiljøverdi skal utføres av person/foretak med dokumentert bygningsvernkompetanse.

Ved detaljregulering kan kommunen kreve ytterligere kartlegging og verdivurdering av kulturminner. Vurderinger av kulturminne- og kulturmiljøverdi skal utføres av person/foretak med dokumentert bygningsvernkompetanse.

8.6.2 Bebyggelse og anlegg med kartlagt høy og svært høy verneverdi

Ved tiltak som vil kunne påvirke et kulturminne/kulturmiljø med høy/svært høy verneverdi, skal dette forelegges kommunen og fylkeskommunens kulturminneansvarlig.

Bygninger og anlegg fra før 1970 eller SEFRAK-registrert, men ikke avklart verneverdi

Ved søknad om riving eller ombygging av bygninger og anlegg som er fra før 1970 eller SEFRAK-registrert, med uavklart verneverdi, skal kommunen kontaktes. Kommunen kan stille krav om verdivurdering av bygningen/anleggets verneverdi. Slike vurderinger skal utføres av person/foretak med dokumentert bygningsvernkompetanse.

8.7 Overvannshåndtering og flom

Det skal dokumenteres hvordan lokal, naturbasert overvannshåndtering er lagt til grunn, med infiltrasjon og fordrøyning på egen eiendom. Det skal dokumenteres hvordan den kommunale VA-normen er lagt til grunn, og med ferdigutfylte sjekklister for relevante krav.

Av hensyn til framkommelighet for dyrelivet skal grøft vurderes framfor kantstein ved tiltak for å lede overvann.

Ved detaljregulering skal redegjørelse for løsninger for håndtering av overvann, vann og avløp foreligge.

Ved nye bygg over 50m^2 på terreng skal det dokumenteres at tiltak ikke hindrer eller negativt påvirker eksisterende eller nye, planlagte flomveier, jf.§§2.1, 6.1.1, 6.1.2, 7.2 og 10. Kommunen kan kreve dokumentasjon ved behov, også for mindre tiltak.

8.8 Miljø- og klimahensyn

8.8.1 Vannkvalitet

Rotnesbekken skal på sikt ha vannkvalitet med god økologisk og kjemisk tilstand, og tilfredsstille fastsatte miljømål. Brukerinteresser knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning, fritidsfiske og naturmangfold skal ivaretas.

I planarbeid og søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep vil påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst. Dette veies opp mot fastsatte miljømål til vannforekomsten.

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet og vannmiljøet før og etter gjennomføring av tiltak.

8.8.2 Miljø- og klimahensyn

Ved søknad om tiltak på bygg og detaljregulering skal det legges vekt på løsninger som legger til rette for redusert energibehov, sirkulære løsninger og klimasmarte bygg.

Det skal dokumenteres hvordan minimering av klimagassutslipp i anleggsperioden skal oppnås. Sirkulære løsninger, løsninger for redusert energibehov og klimasmarte bygg skal dokumenteres.

Ved detaljregulering skal:

- Dokumenteres hvordan opparbeiding av tiltak som gjør det mer attraktivt å gå, sykle og benytte kollektiv transport er sikret
- Dokumenteres hvordan opparbeiding av infrastruktur for elbil, herunder ladepunkter ved boligbebyggelse og tilrettelegging for hurtiglading, ved næringsformåls- og leilighetsbygg er sikret
- Dokumenteres hvordan planen legger til rette for ombruk, gjenbruk av bygg, klimavennlig materialbruk og løsninger for fornybar energi

- Utreding for hvordan forventede klimaendringer vil påvirke planområdet foreligge
- Klimagassberegning foreligge

For planer som omfatter mer enn 10 boenheter eller mer enn 1000 m^2 BRA skal retningsgivende kvalitetsprogram for miljø- og energi foreligge.

8.8.3 Miljøprogram, miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsplan ved detaljregulering

Ved detaljregulering skal det tidlig i planprosessen foreligge et miljøprogram som redegjør for prosjektets miljøprofil. Miljøprogrammet skal beskrive hvordan miljøkvalitetene og andre miljøhensyn som er relevante for planforslaget skal følges opp i senere faser. Ved påfølgende søknad om tiltak skal det leveres en miljøoppfølgingsplan (MOP) som dokumenterer hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt i bygge- og anleggsperioden. Miljøoppfølgningsplanen skal ta utgangspunkt i plansakens miljøprogram og inneholde tiltaksplan for håndtering og hindring av spredning av fremmede arter.

Retningsgivende miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg og anleggs- og eiendomsnæring.

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

8.9 Avfallshåndtering

Ved søknad om tiltak og ved detaljregulering skal valg av renovasjonsløsning begrunnes og dokumenteres.

8.10 Masseforvaltning

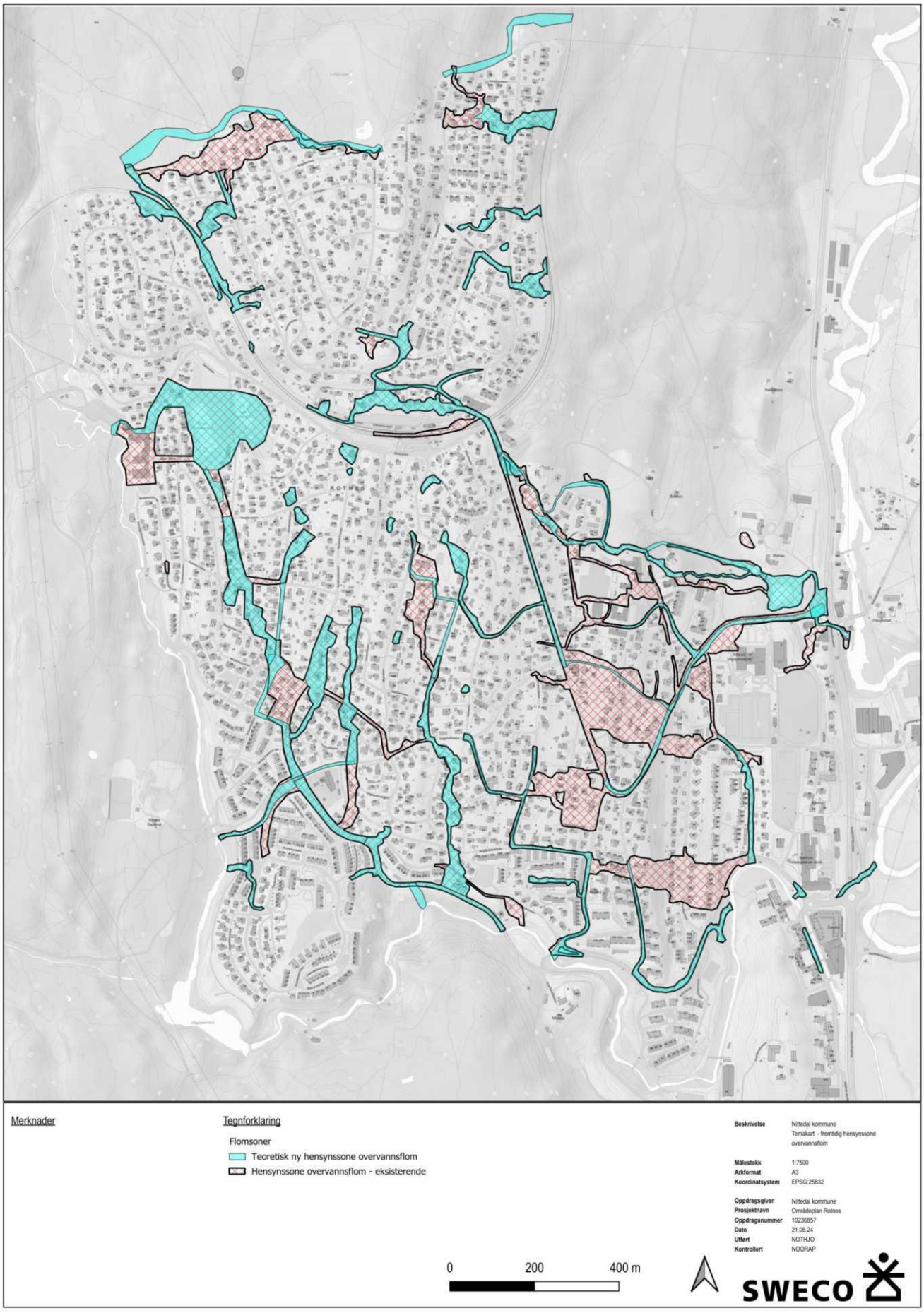
Massebalanse skal søkes oppnådd. Det skal i størst mulig grad legges til rette for gjenbruk av masser lokalt. Ved tiltak som medfører massetransport skal det utarbeides masseforvaltningsplan som minimum inkluderer:

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

Masseforvaltning skal bygge på prinsippene i ressurspyramiden (Avfallshierarkiet) i Regional plan for masseforvaltning. Ved oppfylling med tilførte masser tillates kun bruk av ikke-forurensede jord- og steinmasser.

9. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

9.1 Temakart - Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom, datert 21.06.2024



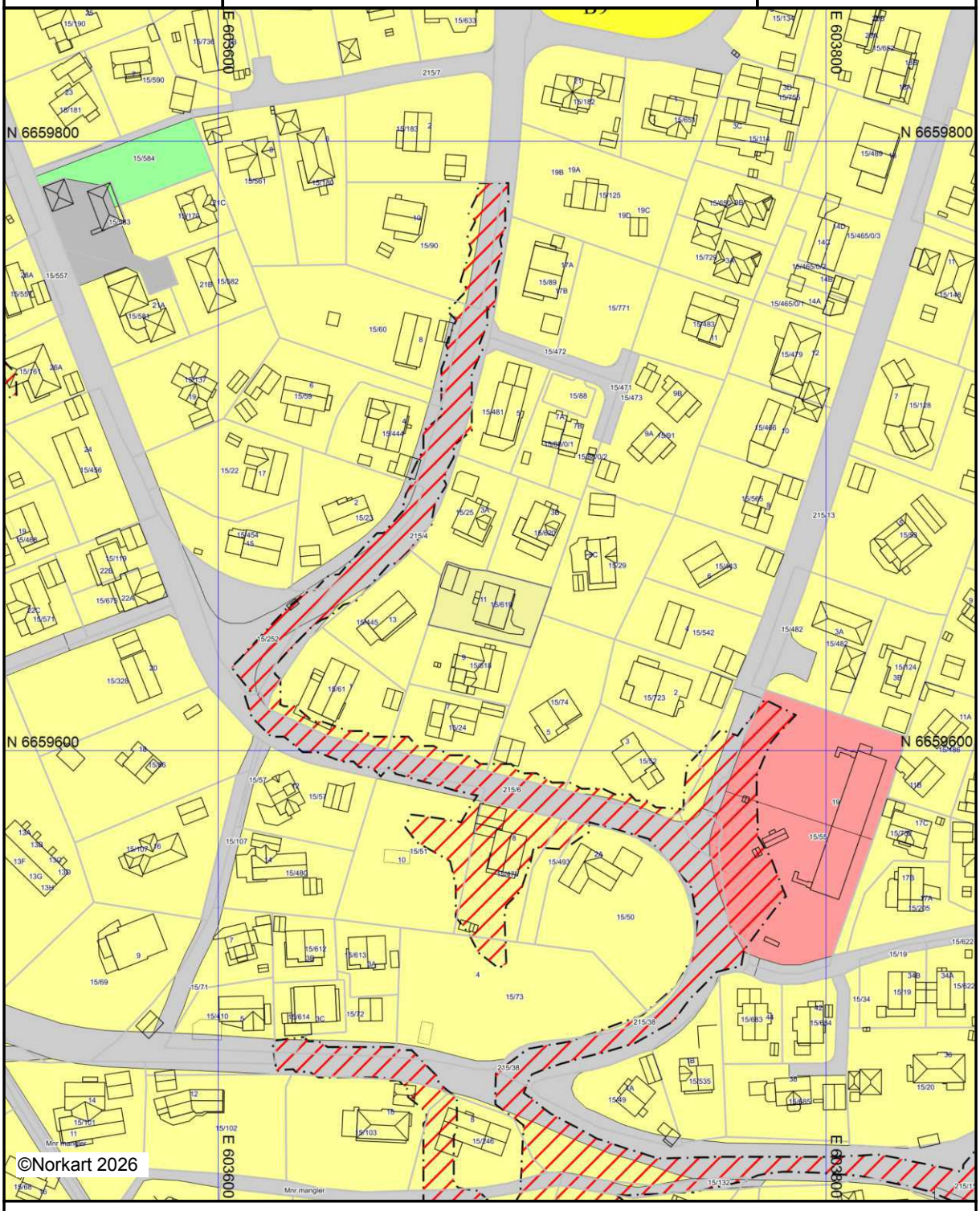
Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 15/619
Adresse: Høgdaveien 11
Dato: 02.06.2026
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.

NITTEDALKOMMUNE
der storby møter marka

Kommuneplanens arealdel 2024-2035

Bestemmelser og retningslinjer

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

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

Innhold

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

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

1. Generelle bestemmelser

1.1. Innledning

pbl § 11-7, 1, 2, 3, 4, 6, etter pbl § 11-9 nr.1
Kommuneplan er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 11. Den består av en planbeskrivelse og et juridisk bindende plankart med tilhørende planbestemmelser, og angir hvordan arealene i kommunen planlegges brukt og utbygget. Kommuneplanen gjelder for alle områder i kommunen. Planen vil ikke ha konsekvenser for eksisterende lovlig arealbruk.

1.2. Kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner

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

Kommuneplanens bestemmelser §1.6-1.22 supplerer der reguleringsplan er tyst.
Der gjeldende reguleringsplaner er berørt av hensynssone for fare H310 og H320 og gjeldende reguleringsplan ikke avklarer fare i henhold til nyere krav gitt i bestemmelsene §1.21, gjelder hensynssonen med bestemmelser gitt i §1.21.

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

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

1.3. Krav om utarbeidelse av reguleringsplan

pbl § 11-7, 1, 2, 3, 4, 6, etter pbl § 11-9 nr.1
For alle områder angitt som utbyggingsformål etter pbl 11-7 nr. 1, 2, 3, 4 og 6, kreves det at området inngår i reguleringsplan før det kan tillates fradeling til slike formål, bruk eller tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl § 20-1). Plankravet gjelder for hvert enkelt felt innenfor formålet med nødvendig tilgrensende offentlig infrastruktur. Kommunen kan kreve at tilgrensende arealer og offentlig infrastruktur skal inngå i reguleringsplan der dette er nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helhet og løsninger.

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

1.4. Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan

pbl § 11-10, nr.1

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

- Påbygg, tilbygg, garasje og uthus på inntil 50 m² BRA eller bruksendring av rom i godkjent boligbebyggelse, samt bruksendring av bebyggelse til boligformål. Det tillates ikke oppføring av eller omdisponering av påbygg/tilbygg til nye boenheter.
- Fasadeendringer
- Installasjoner og bygg som er en del av kommunaltekniske anlegg til den enkelte eiendom
- Riving av bygg, konstruksjon eller anlegg
- Kommunen kan gi unntak for mindre tiltak.
- Fradeling skal skje i tråd med bestemmelsen i punkt 1.5.
- Det kan kun oppføres ett frittliggende småhus (kun enebolig) uten sekundærleilighet pr. tomt.

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

1.5. Bestemmelser til boligformål ved unntak fra plankrav

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

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

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

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

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

Uteoppholdsareal MUA:

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

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

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

1.6. Kommunedelplaner-kommunedelplan for rv. 4 Kjul – Åneby sør

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

1.7. Utbyggingsavtaler og områdemodell

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

1.8. Holdningsklasser for avkjørsler

pbl § 11-10 nr.4 og pbl § 11-11 nr.1 og nr.2
Holdningsklasser for avkjørsler inngår som kriterier for lokalisering av utbygging og arealbruk innen områder for bebyggelse og anlegg og spredt utbygging i LNF-områder.

Holdningsklasser er vist på temakart til kommuneplan.
Tekniske krav til utforming av avkjørsel må kunne oppfylles for at tillatelse kan gis, uavhengig av klasse.
Det tillates kun 1 avkjørsel pr tomt.

1.9. Byggegrenser

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

1.9.1. Byggegrenser mot veg

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

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

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

1.9.3. Nettstasjoner

Byggegrenser mot nettstasjoner er 5 m.

1.9.4. Jernbane

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

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

pbl 11-9, nr. 5
Der ikke annet er vedtatt gjennom reguleringsplan, tillates ikke bygge- og anleggstiltak inklusive støttemurer, nærmere offentlige vann-, avløps- og overvannsledninger enn 4 m, målt horisontalt og vertikalt fra ytterkant rør.

1.9.6. Byggegrenser mot vassdrag og raviner

pbl 11-9, nr. 5

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

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

Unntak er:

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

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

Retningslinje:
Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkelt vis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.
Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, skal unngås.

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

Byggegrense er vist på plankartet. Denne gjelder der annen byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan vedtatt etter 2015.
Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3, inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, lukking av og utfylling i vassdrag, er ikke tillatt.
Unntak er:

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

Unntak som er listet opp gjelder ikke for tiltak innenfor arealer som er omfattet av hensynssoner H310 eller H320, der fare ikke er avklart i reguleringsplan.
Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, skal unngås.

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

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

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

Byggegrensen er vist på plankartet. Denne gjelder der annen byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan vedtatt etter 2015.
Tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, lukking av og utfylling i vassdrag, er ikke tillatt.

Unntak gis for

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

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

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

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

Gjelder sidevassdrag til Nitelva med byggegrense vist på arealplankartet. Denne gjelder der annen byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan vedtatt etter 2015.
Dette er vassdragsbelter med moderate inngrep i selve vannstrengen, og hvor nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse. Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9.6.1.Nettstasjoner

1.10. Krav til teknisk infrastruktur

pbl § 11-9, nr. 3
Vei, vann, avløp, slokkevann og overvann:
Kommunal veinorm og VA-norm med vedlegg skal legges til grunn for reguleringsplaner og søknad om tiltak etter pbl. Det skal utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan) i forbindelse med reguleringsplaner og søknad om tiltak etter pbl. Normene gjelder også som grunnlag for kommunal overtakelse av anlegg.

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

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

1.11. Miljøkrav

pbl 11-9, nr. 6, pbl 11-9, nr.8

1.11.1.hensyn

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det

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

I byggesaker:

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

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

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

1.12. Forurensning

1.12.1.Luftforurensning

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

1.12.2. Grunnforurensning

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

1.12.3. Kunstgress

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

1.12.4. Støy

pbl § 11-9, nr.8
Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021 tabell 2., eller til enhver tid gjeldende norm, skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker ved bygge– og anleggstiltak. Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt.

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

1.12.5. Støy i regulerte områder

Ny støyutredning må foreligge når

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

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

1.12.6. Støy i bygge- og anleggsfasen

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

1.12.7. Avvikssone sentrum

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

- S1-S5 i Nittedal sentrum
- Feltene BKB_1, P1 og OP5

Hagan:

- S6 Hagan sentrum

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

1.12.8. Lysforurensning

pbl § 11-9, nr.6

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

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

1.12.9. Renovasjon

pbl § 11-9, nr.6

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

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

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

1.13. Masseforvaltning

pbl § 11-9, nr. 6

1.13.1. Masseforvaltningsplan i plansaker og større byggesaker

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

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

Massebalanse skal søkes oppnådd. Det skal i størst mulig grad legges til rette for gjenbruk av masser lokalt. Masseforvaltning skal bygge på prinsippene i ressurspyramiden (Avfallshierarkiet) i Regional plan for masseforvaltning.
Ved oppfylling med tilførte masser tillates kun bruk av ikke-forurensede jord- og steinmasser.
Deponering av inerte og forurensede masser og snødeponi tillates kun der deponi er avklart gjennom reguleringsplan og det er gitt tillatelse etter forurensningsloven. Masser behandles som «infisert» inntil annet er avklart og håndtering skal skje i henhold til tiltaksplan.
Ved oppfylling og tilførsel av eksterne masser på arealer over 1 daa, kreves reguleringsplan uavhengig av etterbruk av arealer. Unntak er tilførsel av ren matjord for jordforbedring.

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

1.13.2. Snø-deponi

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

1.14. Naturverdier

pbl 11-9, nr. 6

1.14.1. Vannkvalitet

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

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

1.14.2. Generell grøntstruktur

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

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

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

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

1.14.3. Vern av naturkvaliteter

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

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

1.14.4. Fremmede arter

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

1.14.5. Myr og våtmarksområder

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

1.14.6. Miljøprogram, miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsplan

pbl § 11-9 nr. 8
Ved førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan skal det foreligge et Miljøprogram som redegjør for prosjektets miljøprofil. Miljøprogrammet skal beskrive hvordan miljøkvalitetene og andre miljøhensyn som er relevante for planforslaget, er fulgt opp og ivaretatt.

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

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

1.14.7. Hogst

Skogbruksloven § 11
Retningslinje:
I områder avsatt til utbyggingsformål er hogst meldepliktig inntil reguleringsplan foreligger. I slike områder tillates ikke hogst innenfor hekkeperioder, fra 1. mars til 31. juli.

1.14.8. Kantvegetasjon mot vassdrag

pbl § 11-9, nr. 6, vannressursloven § 11
På hver side av vassdrag med årssikker vannføring skal eksisterende kantvegetasjon bevares i en avstand på 10 meter. Langs hovedvassdraget Nitelva gjelder 20 m. Unntak er der annet er vist i reguleringsplaner vedtatt etter 2015, der kantsonen mellom eksisterende dyrka mark og vassdraget allerede er smalere og der det ikke er praktisk mulig av hensyn til eksisterende bebyggelse og anlegg. Ved nye reguleringsplaner skal det sikres kantsoner på hver side av vassdraget på 20 meter langs hovedvassdraget og minimum 10 meter langs øvrige vassdrag.

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

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

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

1.15. Stråling

pbl § 11-9, nr.6

1.15.1. Radon

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

1.15.2. Elektromagnetiske felt

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

1.16. Tilgjengelighet

pbl § 11-9 nr.5
I all arealplanlegging og forvaltning etter plan- og bygningsloven skal prinsippene om universell utforming legges til grunn ved utforming.
Parker, turveier og uterom utformes i tråd med NS –11005:2011 «Universell utforming av uteområder». Det skal legges vekt på utforming av trygge, effektive og logiske forbindelseslinjer for folks dagligliv, for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Parker, turveier og uterom skal i størst mulig grad sikres at de er allment tilgjengelige.

1.17. Estetikk og landskap

pbl § 11-9 nr.6
Generelle bestemmelser
Formingsveileder for Nittedal sentrum» skal legges til grunn.

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

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

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

1.18. Jord- og skogbruk

pbl 11-9, nr. 6
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner som berører driftsveger for jord- og skogbruksområder skal det tas hensyn til nødvendig bredde og svingradius for jord og skogbruksmaskiner.

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

1.19. Kulturminner og kulturverdier

pbl § 11-9 nr.7

1.19.1. Ved nye tiltak og regulering

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

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

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

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

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

1.19.3. Bebyggelse og anlegg med kartlagt middels og lav verneverdi

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

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

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

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

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

1.20. Samfunnssikkerhet

1.20.1. Flom og skred i plan- og byggesaker

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

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

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal sikkerhet for skred og flom ivaretas.
NVEs veiledere legges til grunn:

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

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

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

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

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

1.20.2.Stabilitet i grunn i plan- og byggesaker

pbl § 11-9 nr. 3, pbl § 11-9, nr. 8
For alle bygge- og anleggstiltak i områder beliggende under marin grense, skal det utøves varsomhet og geoteknisk stabilitet må ivaretas.
NVEs veileder 1/2019 revidert desember 2020– Sikkerhet mot kvikkleireskred skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner og gjennomføring av byggetiltak. Tilfredsstillende områdestabilitet og sikkerhet mot skred for gjennomføring av planlagte formål både i byggefasen og permanent må dokumenteres i forbindelse med plan.

1.20.3.Klimatilpasning og overvann i plan- og byggesaker

pbl § 11-9 nr. 3, pbl § 11-9, nr. 8

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

utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

8. Håndtering skal bygge på tilstrekkelig kunnskap.
9. VA-norm med vedlegg og NVE 2/2023 veileder kartlegging av overvann i arealplaner og NVE 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar, skal legges til grunn for håndtering av overvann og vurdering av erosjon.
10. Det skal sikres drift- og vedlikeholdsplan for alle overvannsanlegg. Eierforhold skal avklares. For anlegg med planter kan det kreves vekstsesong før anlegg tas i bruk.

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

		maks vanndybde (D), m	*maks vannhastighet (V), m/s*	*Produkt av vanndybde og vannhastighet m2/s*
Personer opphold	*Sykehjem etc.*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
	Ute oppholdsareal, som ikke er flomveger	*0,5*	*3,0*	*0,4*
Bygninger	*Ubebygde områder*	*0,06*	*3,0*	*0,2*
	Eksisterende bebygde områder	*0,2*	*3,0*	*0,4*
Arealformål veger, for å sikre fremkommelighet	*Veger som er kritiske for fremkommelighet*	*0,1*	*3,0*	*0,3*
	Andre veger	*0,3*	*3,0*	*0,3*

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

pbl § 11-9 nr 3, 8
Tilrettelegging for rednings - og slokkemannskaper skal være iht. Nedre Romerike brann- og redningsvesen (NRBR) sine retningslinjer for tilrettelegging for mannskaper:
Bedrift/byggsak | Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (nrbr.no)

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

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

1.20.5. ROS-analyse samfunnskritiske funksjoner og infrastruktur

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

1.20.6. Boenhet og hybler

pbl. § 11-9 nr. 2, 7,5,12
Oppdeling av en boenhet til hybler og bruksendring til hybler har samme kvalitetskrav til boenhet som andre boenheter. Både leiligheter og hybler skal ha tilstrekkelig god bokvalitet. Vurderingen er underlagt kommunens skjønn for hva som anses å være forsvarlig utnytting av bygningsmassen. Tomannsbolig er en frittliggende bygning med to hovedboenheter som er tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Sekundærleilighet/ leilighet: En sekundærleilighet/leilighet innehar alle hovedfunksjoner som soverom, bad, og kjøkken/stue. Leiligheten skal ha 1 egen p-plass og 25 kvm. MUA. En sekundærleilighet ligger i samme bygning som hovedboenheten, har maksimalt 50 m2 BRA og overstiger ikke 50 % av hovedboenhetens BRA.

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

Retningslinje: utover dette gjelder definisjonene i TEK 17.

1.21. Hensynssoner

1.21.1. Hensynssoner natur

a. Hensynsone eksisterende naturverdier H 720_1 Amfibiedam Holumskog
pbl § 11-8 bokstav c
Retningslinje: Innenfor sonen tillates ikke tiltak eller bruk av arealene som kan skade naturverdiene.

b. Hensynssone eksisterende naturreservater
Hensynsone H720¬_2 Slattumsrøa, H720_3 Lillomarka, H720_4 Glitrelia, H720_5 Karlshaug, H720_6 Prekestolen og Ryggevannene, H720_7 Ravndalen, H720¬_8 Rundkollen, H720_9 Slåttmyra, H720_10 Orrhanemyra, H720_11 Pipra og Storrsjøhøgda. Områdene er båndlagt iht. vedtak etter lov om naturvern. Innenfor sonene tillates ikke tiltak eller bruk av arealene som kan skade natur- og friluftsverdiene.

c. Hensynssone H735_1 Markaområder
Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (Markaloven).

1.21.2. Hensynssoner for skredfare

pbl § 11-8, bokstav a

a. Hensynssone ras- og skredfare H310_1 kvikkleire

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

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

b. Hensynsone ras- og skredfare H310: aktsomhetssoner fare for snøskred H310_2, steinsprang H310_3 og jord- og flomskred H310_4

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

Retningslinje:

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

1.21.3. Hensynssone flomfare

a. Hensynssone flomfare Nitelva H320_1

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

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

Det må utarbeides reguleringsplan for tiltak innenfor sonen.

b. Hensynssone aktsomhet flomfare mindre bekker H 320_2

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

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

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

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

Opplysning: For Glanerudbekken er flom kartlagt i rapport Flomsonekartlegging Glanerudbekken datert 2022-08-23 raportnr. 52109251, se egen sone H320_3.

c. Hensynssone flomfare Glanerudbekken H 320_3

Sonen omfatter kartlagt faresone for flom langs bekken for gjentaksintervall 200 års flom inkl. klimafaktor, i henhold til rapport Flomsonekartlegging Glanerudbekken datert 2022-08-23 raportnr. 52109251.
Ved tiltak i sonen er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan og utredning av flom- og sikringstiltak i tråd med NVE sine veiledere før det kan igangsettes tiltak. Ved tiltak i flomsonen innenfor eldre reguleringsplaner, som ikke avklarer flomfare i tråd med veiledere, må flom utredes og reguleringsplan endres.

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

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

d. Hensynssone aktsomhet overvann Rotnes H 320_5

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

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

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

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

1.21.4. Strålingsfare

a. Hensynssone faresone stråling høyspennings luftanlegg, H370_1 og H370_2

Hensynssoner for nettanlegg (H370_1 og 2). Hensynssonene viser sentral- og regionalnettets luftledninger. Hensikten er å ivareta sikkerheten for personer og materielle verdier. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

Retningslinjer til sonen H370_2: Ved regulering av tiltak nær hensynssone skal linjene vurderes som kritisk infrastruktur ift. samfunnssikkerhet i ROS.

1.21.5. Hensynssone H350 Brann og eksplosjonsfare

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

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

1.21.6. Hensynssoner H110 sikringssoner

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

a. Hensynssoner H110 sikringssoner nedslagsfelt drikkevannskilder

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

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

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

Retningslinje:

For hensynssonen H110_1 sikringssone nedslagsfelt som omfatter Ørfiske gjelder:

For de eiendommen som er omfattet av Ørfiskeskjønnet gjelder privatrettslige servitutter.

For hensynssonen H110_1 sikringssone nedslagsfelt drikkevanskilder som omfatter Bergstjern gjelder: For berørte eiendommer gjelder tidligere private tinglyste avtaler for vannuttak.

b. Sikringssone drikkevannskilde H110_2 – krisevannkilde Bergstjern

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

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

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

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

1.21.7. Sikringssoner infrastruktur

a. Hensynssone H 190_2 sikringssone vannforsyningsanlegg

Innenfor hensynssone for VA-anlegg tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse fra eier av infrastruktur.
Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges anleggseier til uttalelse.

Retningslinjer til sonen H190_2: Ved regulering av tiltak nær hensynssone skal linjene vurderes som samfunnskritisk infrastruktur i ROS.

b. Hensynssone H190_3 sikringssone vannforsyningsanlegg -kommunale ledninger og H190_4 kommunale høydebasseng

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

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

1.21.8.Hensynssone båndlagt etter kulturminneloven H_730

a. Sonene gjelder Markerud gård H_730_1 ihht. gjeldende reguleringsplan PlanId 141 og Hakadal kirke H_730_2 ihht. gjeldende reguleringsplan PlanId 341.

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

b. Hensynssone d) båndlagt etter kulturminneloven Hakadal kirke H_730_2

H730_2 Hakadal kirke båndlagt etter kulturminneloven. Hakadal kirke er ved erklæring fredet. Alle tiltak som går ut over vanlig vedlikehold er søknadspliktige i henhold til kulturminneloven. Riksantikvaren er rette myndighet til å gi dispensasjon. Alle forslag til endringer skal legges fram for Riksantikvaren så tidlig som mulig.

1.21.9.Traseer båndlagt etter energiloven

a. Høyspenningsanlegg - H740

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

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

Retningslinjer til sonen H740:
Ved regulering og tiltak nærmere enn 30m fra hensynssonene foreligger det varslingsplikt.

1.21.10.Videreføring av gjeldende reguleringsplaner

pbl § 11-8, bokstav f

a. Hensynssone H910

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

1.22. Rekkefølgebestemmelser

pbl § 11-9. nr. 4
Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke bygges ut før nødvendige samferdselsanlegg som teknisk infrastruktur med vei, vann og avløp, trafikksikker adkomst for kjørende/syklende/gående og el-forsyning er etablert i henhold til kommunal veinorm, VA-norm med vedlegg
og gjeldende planer.

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

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

1.22.1.Nittedal sentrum – Områdeplan

pbl § 11-8, bokstav e
Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner og tillates ny bebyggelse med hjemmel i kommuneplanformålene, skal det utarbeides områdereguleringsplan. Planen skal omfatte områdene som i kommuneplanen er avsatt til eksisterende og fremtidige områder for sentrumsformål, kombinert bebyggelse og anlegg, offentlig og privat tjenesteyting, tilhørende turstier, parkering, samferdsel og grøntstruktur. Unntak er fremtidig sentrumskjerne øst for dagens rv4. Nittedal kommune fastsetter endelig avgrensning av områdeplan.

1.22.2.Arealer sør for Svartkruttveien og rekkefølge ift. sentrum

Utbygging av boliger på arealer sør for Svartkruttveien BKB_1 kan ikke igangsettes før boligpotensialet innenfor S5 er realisert.

1.22.3. Sentrumskjernen øst for dagens Rv 4

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

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

2. Arealer for bebyggelse og anlegg

2.1. Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

pbl § 11-10 nr 5

2.1.1. Parkering

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

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

Det skal avsettes 1 plass pr. 10 boenheter til gjesteparkering. Gjesteparkering kan etableres utendørs. Det skal avsettes plass til bildeling og antall tilpasses ved regulering. Biloppstillingsplass innendørs og utendørs skal minimum beregnes til 18 m² pr. bil eksklusiv manøvreringsareal pr. biloppstillingsplass. Garasje for 1 bil beregnes til minimum 18 m². Det skal etableres mulighet for snuplass med minimum ytre svingradius 6 m på egen eiendom eller tilsvarende. Biloppstillingsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre.

Parkeringsdekning til de enkelte formålene er angitt under de enkelte formålene.
Ytterligere parkeringsbestemmelser enn det som er angitt til det enkelte formål kan fastsettes av kommunen ved regulering.
Der parkeringsdekning ikke er angitt på de enkelte formålene, gjelder:

- For forretninger, servicetilbud og kontor utenfor arealer avsatt til sentrumsformål: Maks 1,5 parkeringsplass pr. 100 kvm BRA.
- For arbeidsplassekstensive virksomheter: Maks. 0,5 p-plasser pr. 100 m².

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

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

2.1.2. Krav til fellesarealer og fellesfunksjoner

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

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

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

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

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

Utstyr:
Leke- og fellesområder på lekeplasser og felles uteoppholdsarealer skal minimum opparbeides med benker og lekeapparater tilpasset ulike aldersgrupper, ulik bruk og ulike funksjonsnivå.
I større leilighetskomplekser skal det tilstrebes etablering av lokaler som kan benyttes til ulike felles aktiviteter som et supplement til boenhetene.

2.1.3. Sol og skygge

pbl § 11-10 nr. 2
For alle felt som er omfattet av pbl. § 11-7 nr. 1 skal det i detaljregulering gjennomføres analyse av sol, skygge og lokalklima. Ved fastsettelse av byggehøyder og byggelinjer skal det tas spesielt hensyn til lys-, skygge-, vind- og solforhold.

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

2.1.4. Boligtyper og boligsammensetninger

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

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

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

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

2.1.5. Grønnstruktur og tilgang til friluftsområder

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

2.1.6. Buffersoner eller skjermingstiltak

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

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

2.1.7. Midlertidige rigg- og anleggsområder

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

2.1.8. Tettstedsutvikling

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

Områdeplaner skal ivareta:

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

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

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

2.1.9. Veg adkomst

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

2.2. Boligbebyggelse

pbl § 11-9, nr. 5
Parkering boliger:
Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser under tak pr. boenhet.
Det skal avsettes tilstrekkelig areal til boder.

For frittliggende småhusbebyggelse:
Det skal avsettes min. 2 parkeringsplasser pr. boenhet, og det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil pr. boenhet. Garasje tillates oppført i 1 etasje, inntil 50 m² BYA uten rom for varig opphold. Det skal i tillegg avsettes 1 parkeringsplass for sekundærleilighet (1 og 2 rom).
Minimum 50 % av alle parkeringsplasser skal etableres med lading for ladbare kjøretøyer.

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

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

Tillatt bebygd areal (%-BYA):

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

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

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

Boligtype	MUA
Eneboliger	200 m²

Tillegg for eventuell sekundærleilighet (1 og 2-rom)	25 m²
Tomannsboliger	150 m²
Konsentrert småhusbebyggelse	150 m²
Leiligheter/blokkbebyggelse - Boliger med 3 rom eller mer	150 m²
Leiligheter/blokkbebyggelse - Boliger med mindre enn 3 rom	100 m²
Boenheter/Leiligheter innenfor sentrumsformål	Avklares i reguleringsplan der ikke annet er fastsatt til formålet/felt

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

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

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

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

2.2.1. Nye fremtidige boligområder

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

B19 utvidelse (Kjul sør i kommunestyrets vedtak sak 115/22):
Arealet må inngå i utarbeidelse av reguleringsplan for øvrige del av B19 før det kan gis tillatelse til tiltak etter formålet. Nødvendig oppgradering av vei, vann og avløp skal følge kommunal veinorm og kommunal VA-norm med vedlegg for Nittedal kommune. Detaljer omkring infrastruktur avklares i reguleringsplan. Det må reguleres egnet adkomst.
Rekkefølgekrav: B19 Kjul utvidet del tillates ikke bygget før BKB_5 Kjul handel er realisert i tråd med kommuneplan.

Markerud B15
Ved regulering av boligområdet skal det tas spesielt hensyn til fjernvirkning mot Markerud og opplevelsen av jordveien rundt Markerud. Av byggesonen reguleres en buffersone på minimum 10 m eller tilsvarende mot Markerud gård (jmfr. fredningsvedtaket).

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

B 24 Rudstein
Det tillates maks 9 boenheter med tilhørende garasjer uten varig opphold. Det må utarbeides reguleringsplan for området før det kan gis tillatelse til tiltak i tråd med formålet.

2.3. Kombinert formål bebyggelse og anlegg

pbl § 11-9

BKB_1 Svartkruttveien sør

For området BKB_1 legges det opp til 2-6 etg. tilpasset terreng, formål, type bebyggelse, boliger. Konkrete bestemmelser fastsettes i områdeplan i tråd med kvalitetsprogram.

BKB_2 Glitre

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

BKB_5 Kjul handel

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

BKB_4 Svartkruttveien Kruttverket

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

BKB_5 Brådalstubben

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

BKB6 Varingskollen- Område for kombinasjonsformål bebyggelse – og anlegg bolig/idrett/næringsbebyggelse/fritids- og turistformål/grøntstruktur.
Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner og tillates ny bebyggelse med hjemmel i kommuneplanformålene, skal det utarbeides områdereguleringsplan. Planen skal omfatte områdene som i kommuneplanen er avsatt til eksisterende og fremtidige områder for idrett og kombinert bebyggelse og anlegg.

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

BKB7 Skysetveien 9

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

BKB8 Tyriveien

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

2.4. Sentrumsformål

pbl §§ 11-9 nr. 3, 5,6 og 11-10 nr. 2

2.4.1. Felles bestemmelser

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

Parkering i sentrum:
Parkeringsdekningen generelt vurderes konkret i områdeplan. Gateparkering tillates kun for bevegelseshemmede og korttidsparkering der dette er skiltet.
Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. leilighet, hvorav 1 under tak.

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

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

Estetikk sentrum:

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

2.4.2. Mokollen/Rådhuskvartalet/dagens sentrum S4 og S5

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

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

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

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

2.4.3. Sentrumskjerne øst for dagens Rv4 S1

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

2.4.4. Hagan sentrum S6 (utvidet)

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

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

Retningsgivende høyder er maks 4-5 etg. Parkering skal i hovedsak skje innomhus. Det tillates ikke parkering i 1 etg. i byggene. MUA = 50 m² pr. boenhet.

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

2.5. Områder for offentlig eller privat tjenesteyting

pbl §§ 11-9 nr. 3, 5 og 11-10 nr. 2

2.5.1. Generelt skoler/barnehager

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

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

Parkering skoler:
Det skal avsettes maks 7 parkeringsplasser pr. 10 årsverk for skolebygg.
Minimum 10 % av parkeringsplasser skal være utformet for bevegelseshemmede.
Minimum 20 % av parkeringsplassene skal etableres for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede.

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

Parkering barnehager:
Rotnesområdet: Maks 1,0 parkeringsplass pr. ansatt.
For barnehager ellers i kommunen: Maks 1,5 parkeringsplass pr. ansatt.
Minimum 10 % av parkeringsplasser skal være utformet for bevegelseshemmede.
Minimum 20 % av parkeringsplassene skal etableres for lading av ladbare motorkjøretøyer, også parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

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

Uteareal barnehager

Krav til inne-areal for barnehager er 4 m2 netto leke- og oppholdsarealer pr. barn for barn over 3 år og 1/3 mer pr. barn under 3 år. Krav til uteareal for barnehager er 24 m2 netto leke- og oppholdsarealer pr barn.

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

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

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

Rotnes BOP2:
Ved utforming av bebyggelse og terrengarbeider skal tilpasning til kulturlandskapet vektlegges.

2.5.2. Andre områder for offentlig og privat tjenesteyting

Møbellåven tomta OP6:
Det tillates etablert bygg og anlegg for brannstasjon, kommunalteknisk virksomhet og kontorer for andre offentlige tjenester.

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

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

Svartkruttveien/sentrum OP5:
Området tillates bygget ut med offentlig og privat tjenesteyting. Området tillates realisert i tråd med avgrensing av grønn grense.

Kirkeby skole:
Bygningen kan rives.

2.6. Idrettsformål

pbl §§ 11-9 nr.3, 5, 6 og 11-10 nr.2

2.6.1. Parkering idrettsanlegg

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

reguleringsplan.

2.6.2. Idrett i Varingskollen

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

2.7. Områder avsatt til næringsvirksomhet

Eksisterende områder på Skytta:
Følgende punkter skal ivaretas ved regulering:

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

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

N2 Berget og Gløммi:
Utnyttelsesgrad settes til BYA = 50 %.

N3 og N4 Sør for Svartkruttveien langs rv.4:
Eksisterende næringsområde. Utnyttelsesgrad settes til BYA = 70 % inkludert parkering. Utnyttelsesgrad settes til BYA = 70 % for næringseiendom.

Område for næring N10 Gnisten-eiendommen:
Ved oppføring av ny bebyggelse skal hensyn til kulturlandskap og nærliggende gardstun/bebyggelse ivaretas mht. siktlinjer, høyder, volum, bygningsuttrykk, støy og lukt.

N13 Strøm:
Området tillates bruk til lager.

N14 Rotnes bruk nord:
Innenfor området tillates næringsutvikling med tilhørende kontorplasser. Det tillates ikke tyngre industri og større lager- og logistikkvirksomheter. Det tillates ikke forretning og tjenesteyting. Bebyggelse skal tilpasses kulturmiljø på Rotnes bruk og Mølleparken med bygningsstruktur, fargevalg og utforming.

N16 Haug
Området skal detaljreguleres. før det kan gis byggetillatelser. Reguleringsplanen skal avklare hvilken type virksomhet som kan tillates på eiendommen.

3. Samferdsel

3.1. Fellesbestemmelser

pbl §§ 11-9 nr.3, 4, 5
Ved reguleringsplaner skal det komme frem om veganlegg er detaljavklart i reguleringsplanen, herunder om de er unntatt fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, jf. SAK10 § 4-3 a.

3.2. Hovednett for sykkel og interne veger i Nittedal sentrum

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

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

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

4. Grønnstruktur

4.1. Generelt

pbl §§ 11-9 nr. 3, 6 og 11-10 nr.2
Områdene omfatter generell grønnstruktur, turdrag og friområder. Innenfor områdene kan det etableres stier, turveier og skiløyper, badeplasser, lekeplasser m.m. Turveier skal i størst mulig grad utformes iht. rundskriv T-5/99 B «Tilgjengelighet for alle». Det kan settes opp benker og skilt innenfor områdene. Områdene skal være offentlig tilgjengelige. Nærmere om krav til utforming og skjøtsel fastsettes i reguleringsplan.

For grøntstruktur langs vassdrag gjelder:
Innenfor områdene skal naturlig kantvegetasjon i størst mulig grad opprettholdes. Forsiktig skjøtsel kan foregå i forbindelse med opparbeiding av friluftslivstiltak.

Retningslinje om byggegrenser mot vassdrag, se 1.9.6

Retningslinje:

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

4.2. Områder med grønnstruktur

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

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

Grønnstruktur G5 langs Mokollen S5
Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering, flom, vannmiljø og ferdsel. I området skal det i tillegg legges til rette for lek, friluftsliv, rekreasjon og ferdsel for å binde sammen boområder, friluftsområder, sentrum og øvrige sosiale møteplasser. Naturlig kantvegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Nærmere om

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

Grønnstruktur G6 langs Kjulsbekken BKB5
Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering, flom, vannmiljø og ferdsel. Naturlig kantvegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Nærmere om utforming og skjøtsel fastsettes i reguleringsplan. Bestemmelsene gjelder ikke før området er tatt i bruk som offentlig grøntstruktur.

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

5.1. Områder BV i Nittedal sentrum

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

5.2. Sjø- og vassdrag- krisevannkilde Bergstjern.

pbl 11-7, 11-11, drikkevannsforskriftens § 4:
I hensynssonen restriksjonssonen reservedrikkevannskilden Bergstjern gjelder følgende restriksjoner for allmenhetens aktiviteter og for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor hensynssonen Bergstjern når kilden tas i bruk som vannkilde:

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

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

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

6.1. Tiltak i LNF-områder

pbl 11-11, nr.1
Bruk av arealer, bygg og anlegg og tillatelse til tiltak i landbruks-, natur- og friluftsområder er gitt i pbl § 11-7, nr. 5.

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

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

Retningslinje:
Foryngelseshogst og planting er meldepliktig etter § 11 i Skogbruksloven.

6.1.1. Unntak for godkjente boliger i LNF-områder

Det kan tillates garasje på inntil 50 m² BRA. Det kan tillates tilbygg/påbygg inntil 50 m² BRA. Det tillates ikke rom for varig opphold i garasje. Terrasser og plattinger under 0,5 m over bakken tillates. Det kan tillates mindre frittliggende bygg på bebygd eiendom med samlet BYA inntil 15m², bygningen kan ikke brukes til beboelse.

BYA skal ikke overstige 20 %. Maks tillatt BRA på samme eiendom er 350 m².

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

6.2. LNF-områder for spredt boligbebyggelse

pbl § 11-11, nr.2

6.2.1. LSB2 Kirkebylia

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

6.2.2. LSB1 Brannfjell

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

6.2.3. Krav til omgjøring av fritidsbebyggelse og oppføring av boligbebyggelse

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

6.2.4. Rammer for utnytting av eiendom i sonene

Maks BRA for hver tomt er 250 m2, med en begrensning på bebygd areal (BYA) på 150 m2 inklusiv garasje og uthus. BYA og BRA beregnes i tråd med MD/KRD/BEs veileder T- 1459, «Veiledning- grad av utnytting» og Norsk standard 3940. Mønehøyde skal ikke overskride 7 m, målt fra eksisterende terreng.

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på hver tomt/pr. boenhet. Det kan oppføres 1 garasje pr. boenhet med maks 50 kvm BRA/BYA. En biloppstillingsplass beregnes til 18 m² pr. bil, garasje for 1 bil skal minimum beregnes til 18 m².

Det tillates ikke sekundær boenhet. Det tillates 1 boenhet pr. eiendom.
Fradeling av tomt til bolig eller fritidsbolig er ikke tillatt. Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger er 200 m2 pr. boenhet. Arealet skal opparbeides før boligen tas i bruk og være egnet til formålet.

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

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

6.2.5. Rekkefølgebestemmelser til sone LSB1 Brannfjell

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

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

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

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

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

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

6.2.7. LS4 Fortet naturbarnehage

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

6.2.8. LS6 Tidligere SFO-bygg ved Kirkeby skole

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

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

6.2.9. LS8 Burås gbnr. 43/109, 43/107

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

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

6.3. LNF-områder med spredt næringsbebyggelse

6.3.1. LS7 Ramstad store ridehall

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

7. Retningslinjer til hensynssoner for særlig bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap H570_1-12

pbl 2009 § 11-8, bokstav c

7.1 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_1 Hakadal værk

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

7.2 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_2 Hakadal kirke med kulturlandskap

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

7.3 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_3, Krudtværket

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

7.4 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_4, Rotnes bruk med kulturlandskap

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

7.5 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_5, Aas gård med kulturlandskap

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

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

7.6 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_6, Markerud med kulturlandskap

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

7.7 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_7, Nittedal kirke med kulturlandskap

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

7.8 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_8, Skyset med kulturlandskap

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

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

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

7.9 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_9, Ravinelandskap Slattum- Åros

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

7.10 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_10 Greveveien

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

7.11 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_11, Hakadal stasjon

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

7.12 Hensynssoner - særlig hensyn til bevaring kulturmiljø og kulturlandskap H570_12 Glittre

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

Arealkategorier

Arealkategori Eksisterende, unummererte og nummererte	**Arealkategori-Fremtidig felt navn, felt nummer**
Bebyggelse og anlegg, unummererte områder	
Boligbebyggelse	Uregulerte ubebygde områder er gitt nummer: B9 Tumyrhaugen B11 Holum skog B12 Holum skog B15 Markerud, B19 Kjul B19 utvidelse (Kjul sør) B21Kjul B22 Kjul vest B23 Kjul øst B24 Rudstein
Sentrumsformål	S1 Sentrumskjerne øst for dagens Rv4 S4 Nittedal sentrum S5 Mokollen/Rådhuskvartalet S6 Hagan sentrum
Offentlig eller privat tjenesteyting	BOP 2 Rotnes BOP 3 MS-senteret OP5 sør for Svartkruttveien OP6 Møbellåven OP Barnehage på Tumyrhaugen
Næringsbebyggelse	N1(Mølleparken), N2 (Glømmi sport), N3 (verksted sør for sentrum), N5 (Mortens kro), N10 (Gnisten), N13 (Strøm sag) N14 Rotnes bruk nord N15 Brådalstubben N16 Haug
Idrettsformål	BIA2 Sagerud BIA 3 og BIA5 Varingskollen BIA 4 Slattumhallen
Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, bolig, offentlig- og privat tjenesteyting	BKB 1 Svartkruttveien BKB 2 Glittre BKB 3 Bjertnes BKB4 Svartkruttveien BKB 5 Kjul handel O_SPA sentrum sør BKB 6 Varingskollen BKB7 Tyriveien

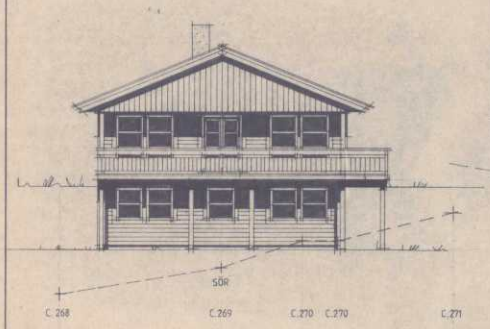
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	V, V2,V3, V1b,
Hovednett for sykkel	HS
Parkeringsplass (innfart)	Rv 4 Kjul, unummerert
Parkeringsplass (utfart)	P1, P2
Kollektivnett/kollektivknutepunkt	K
Grønnstruktur	
Grøntstruktur	G1, G2
Turdrag	G3
Friområde	G4, G6 Utvidet friområde langs vassdrag langs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

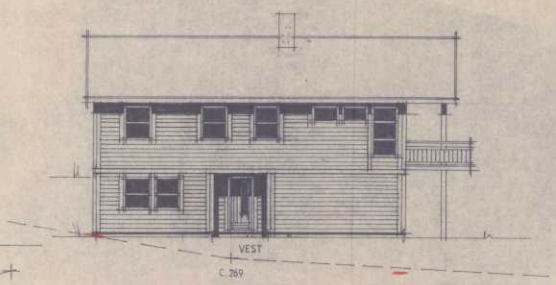
	H570_3 Krudtværket, justert H570_4 Rotnes med kulturlandskap, H570_5 Aas gård med kulturlandskap, H570_6 Markerud med kulturlandskap, H570_7 Nittedal kirke med kulturlandskap, H570_8 Skyset med kulturlandskap, H570_9 Ravinelandskap Slattum- Åros H570_10 Greveveien H573_11 Hakadal stasjon H570_12 Glittre
Soner båndlagt etter kulturminneloven	H_730_1 Markerud gård, avgrensning jf. reguleringsplan PlanId 141 med egne bestemmelser H_730_2 Hakadal kirke og middelalderkirkegård, avgrensning jf. reguleringsplan for Hakadal kirkegård PlanId 341 med egne bestemmelser
Sone båndlagt etter lov om naturvern- nåværende, eksisterende naturreservater Sone båndlagt etter lov om naturvern - fremtidig	H720_2 Slattumsrøa, H720_3 Lillomarka, H720_4 Glitrelia, H720_5 Karlshaug, H720_6 Prekestolen og Ryggevannene, H720_7 Ravndalen, utvidelse H720_8 Rundkollen, H720_9 Slåttmyra, H720_10 Orrhanemyra H720_11 Pipra og Storrsjøhøgda, H720_1 Amfibiedam Holumskog H720_12 Holum skog
Båndlagt etter lov om naturområder - Marka	*H735_1*
Hensynsone statlig sikret friluftsområde Høldippelen	*Legges inn når endelig vedtatt*
Gjennomføringssone	H810_1 Nittedal sentrum endret avgrensing
Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde	H910_: Planid 101-349
Bestemmelseslinje	Parkeringshus i fjell nye Nittedal sentrum
Bestemmelseslinje Rv 4 tunell	
LNF-Landbruks-, natur- og friluftsområder – Unummererte	
Område med sone for spredt bebyggelse Brannfjell	LSB1 Brannfjell, må vedtas av Nittedal kommunestyre
Områder med sone for spredt bebyggelse- eksisterende bebyggelse i LNF	LSB2 Kirkebylia
Områder med sone for spredt bebyggelse-omdisponering av eksisterende bebyggelse til bolig i LNF	LSB3 (gbnr, 37/2 tidl. Holm barnehage)
Områder med sone for spredt bebyggelse-bruk av eksisterende bygg- og anlegg	LS4 Fortet naturbarnehage
Område med sone for spredt bebyggelse -for omdisponering av eksisterende bebyggelse til bolig i LNF	LS5 1880-bygget Hagen skole
Område med sone for spredt bebyggelse -for omdisponering av eksisterende bebyggelse til bolig i LNF	LS6 SFO-bygget Kirkeby skole
Område med sone for spredt bebyggelse for oppføring av ridehall	LS7 Ramstad store ridehall
Områder med sone for spredt bebyggelse i LNF	LS8 Burås gbnr. 43/109 og 43/107
Byggegrenser	
Langs vassdrag	Med bestemmelser
Langs veger	

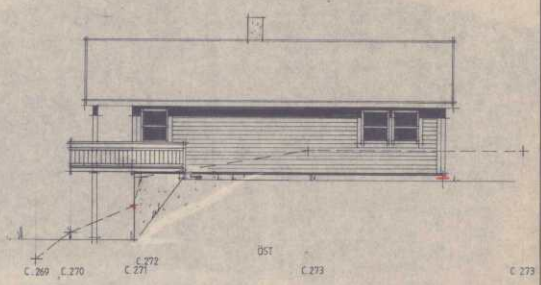
NITTEDALKOMMUNE
der storby møter marka

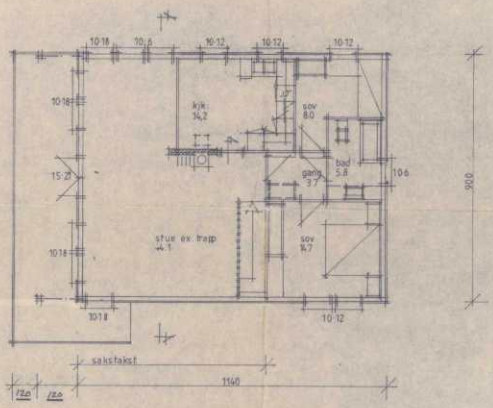
Sentralbord: 67 05 90 00
Epost: postmottak@nittedal.kommune.no
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal

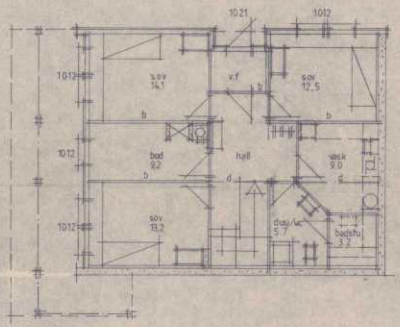
www.nittedal.kommune.no

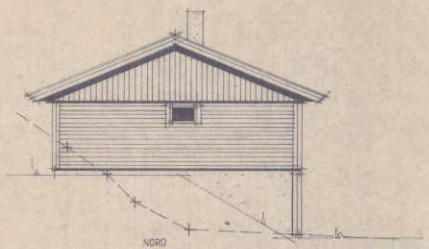


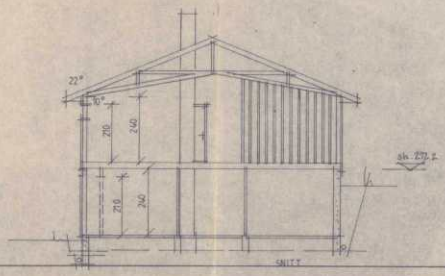












NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISK ADMINISTRASJON
05673 29.11.85
Arkiv: S.beh. Kass.

Rev. 19.11.85. SS - Balkong
Rev. 15.11.85 JAS. - Terreng
Rev. 29.10.85 SH - Støpt

Gnr. 295653 hus C		Husb. reg. nr.	
Byggherre GEIR KVIGSTAD A.S		Målestokk 1:100	Tegn. AØ Dat. 270985
Byggeplass HOGGAVN 1482 NITTEDAL			Trad. Dat.
Kommune NITTEDAL Gnr. Bnr.			Kfr. Dat.
BRØDR. HETLAND AS Sandnes 04661000 Bryne 04/482688 Skarnes 066/61433		Eiendom/tomt for	
		Typebetegnelse B 87 85 R	
		Erstatter av	

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uautorisert benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930

SITUASJONSKART

OVER

G.NR.: 15 B.NR.: 24, 25 JOURNAL: 873

OMRÅDE: Rotnes KARTBLAD: J 7/7
CP 048-1-11

AREAL: 4056,1m²

REGULERINGSPLAN: For Tumyrhaugen, stadfestet 5.11.74

REGULERINGSFORMÅL: Boligformål.

UTNYTTELSESGRAD: Brutto boligareale må ikke overstige 25% av netto tomteareal pluss garasje.

BYGGELINJE: Bygg må ikke plasseres nærmere vei enn angitt

ADKOMST: 15/24 skal ha adkomst til Lyngveien, 15/25 til Høgdaveien.

VANN: 15/24 - 150 mm, 15/25 - 150 mm

KLOAKK: 15/24 - 200 mm, 15/25 - 150 mm

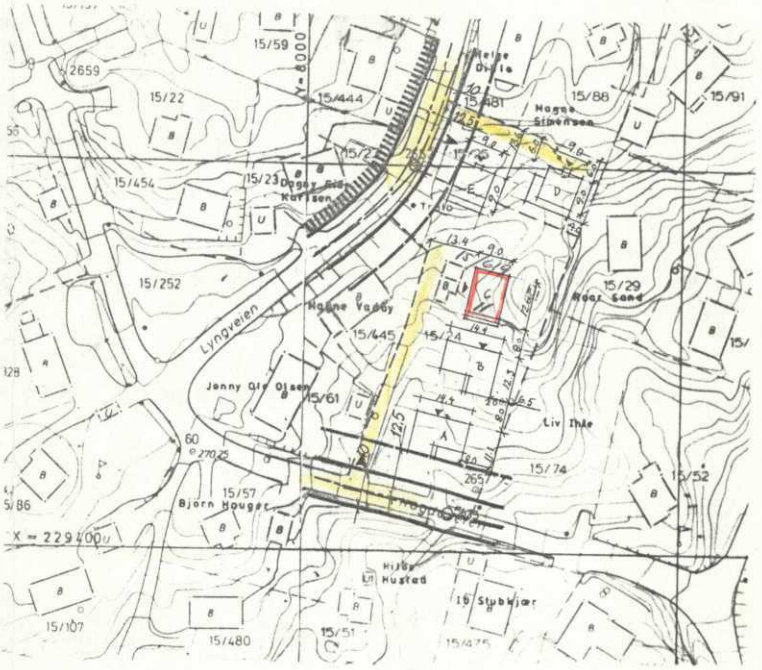
OVERVANN: 15/24 - 250 mm, 15/25 - 200 mm

BEMERKNINGER:

Det vises til vedlagte reguleringsbestemmelser

PLANAVDELINGEN. NITTEDAL KOMMUNE 21/8-85 J.P.Ødegaard

Situasjonskartet er gyldig i 1 år etter utstedelsesdato.



Målestokk: 1:1000

Tegnforklaring:
- Eiendomsgrense
- Byggelinje (BL)
- Reguleringsgrense
- Midtlinje
- Ca. trasé for ledningsanlegg (vann og kloakk)
- Fortau

Ekvidistanse: 1 meter

V: Vannledning
K: Kloakkledning
O: Overvannsledning
25: Kum nr.
MB: Måneretning

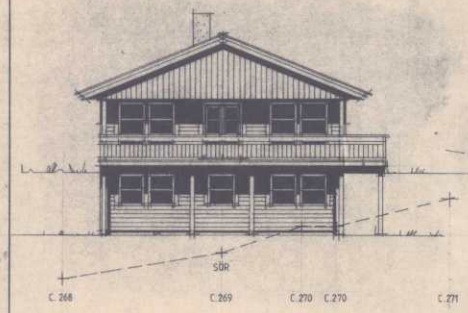
NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISK ADMINISTRASJON
03673 29.11.85
Arkiv: | S.beh. | Kass.

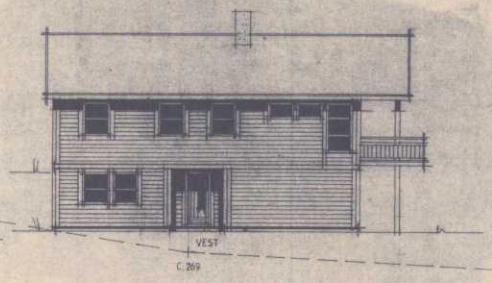
Ved byggeanmeldelse skal følgende tegnes inn på kartet:
Nye bygninger og eksisterende bygninger som skal beholdes
Avstand til nabogrenser
Avkjørsel til vei og adkomst til hus
Garasje(r) og oppstillingsplass for biler
Etasjetall og sokkelhøyde
Eventuelle terrenginngrep (nytt terreng)

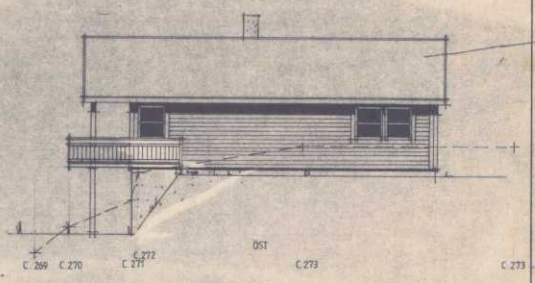
NITTEDAL BYGNINGSRÅD
Bl. nr. 0673 til
Innk. 5/2 1986

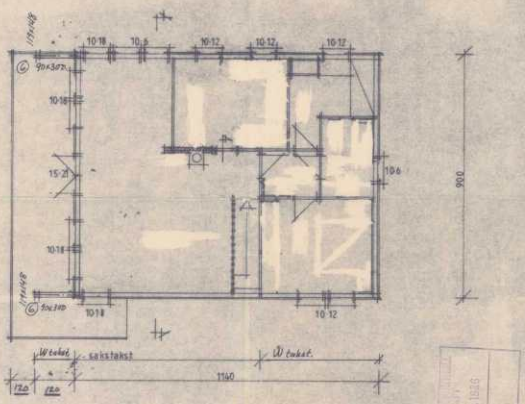
Dette kart er et offentlig dokument hvor de angitte tall, bilder eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Målebrevet, grenselengder og koordinater må respekteres ved prosjektering. Det tas forbehold om høydekurvenes riktighet da det kan være foretatt terrengendringer som ikke er registrert på kartet.

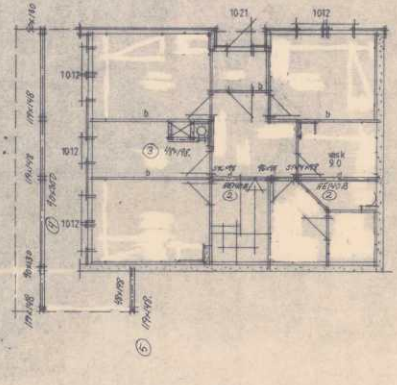
GEIR KVIGSTAD A.S.

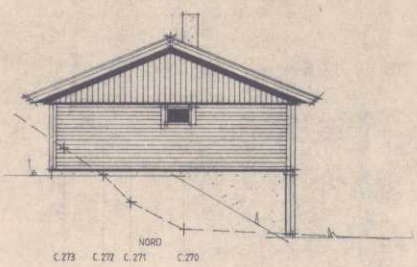


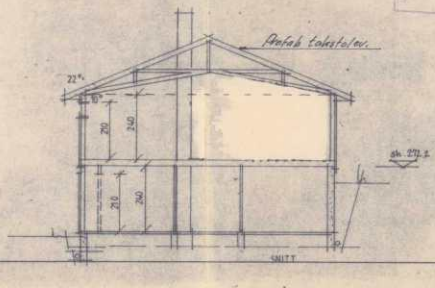












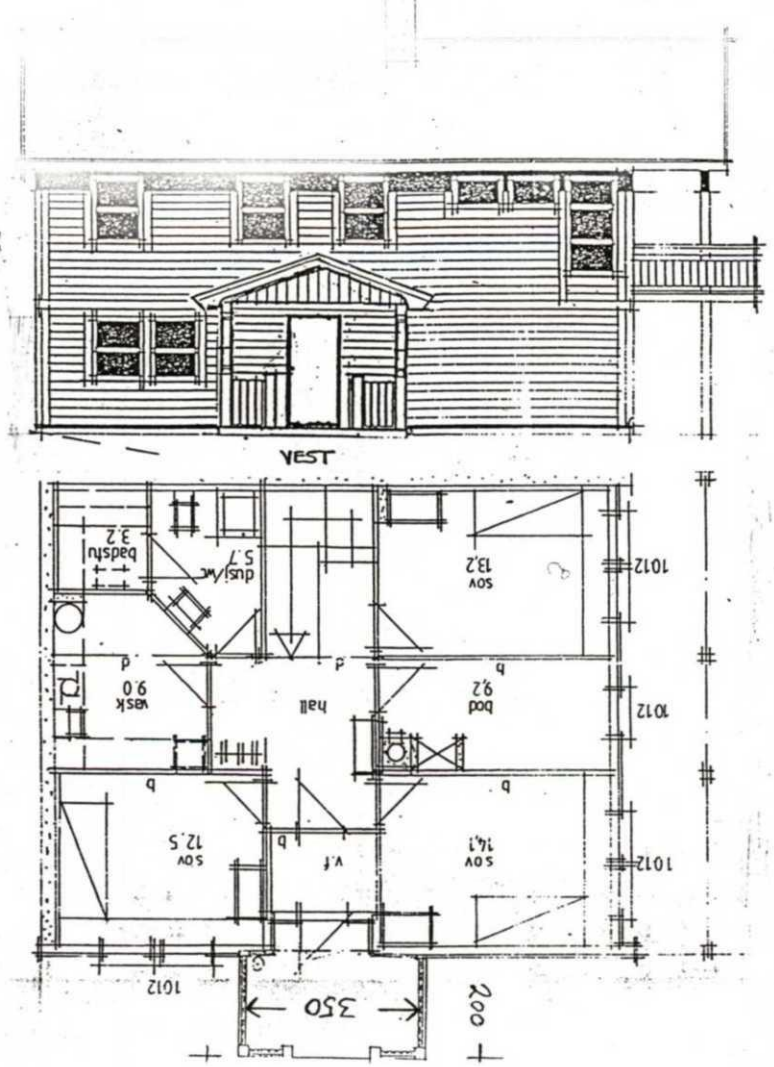
Konstr. tegning 10.04.86 S. Lindelof.

NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISK ADMINISTRASJON
01270 02.05.86
Arkiv: S.beh. Kass.

Rev. 19.11.85. JGB. - Baltong
Rev. 18.11.85 JGB. - Terreng
Rev. 29.10.86 BW - Skyter

Sak 295653 hus C			Husklp. reg. nr.		
Byggherre GEIR KVIGSTAD A.S			Målestokk 1:100	Tegn. AD	Dat. 270985
Byggeplass HØGDAVN, 1482 NITTEDAL				Trac.	Dat.
Kommune NITTEDAL	Gnr.	Bnr.		Kfr.	Dat.
BRØDR. HETLAND AS			Erstatning for		
Sandnes 04/66 1000	Bryne 04/48 2688	Skarnes 066/61 433	Typebetegnelse B 87 85 R		
			Erstattet av		

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930



SØKNAD OM OPPFØRING AV OVERBYGG FOR INNGANGSPARTI.

HUS UNDER OPPFØRING I HØGDAVN 11, G.NR 15, BR.NR 24.

BYGGHERRE: AUD & KJELL EVENSEN v/GEIR KVIGSTAD A/S

MÅLESTOKK: 1:100

13/10-86 Jan Evensen

MILITÆR OVERKOMMANDO
TEKNISK ADMINISTRASJON
03202 15.10.86
Arkiv: | S.beh. | Kass.

NITTEDAL KOMMUNE
PLANAVDELINGEN

Kjell Evensen
Høgdaveien 11

1482 NITTEDAL

Vår referanse	Deres brev av	Deres referanse	Dato
05335/92/EDO 511 00015/0619			24.08.92

BYGGEMELDING FOR BOLIG PÅ 15/619

Vi viser til befaring for ferdigattest 11.08.92.

Ved befaring ble følgende mangler påvist:

- Isolasjon i del av stuevegg mot kaldt loft mangler.
- Bærende konstruksjon over vindu i garasje anses å være for svak.
- Avstiving av takkonstruksjon i garasje mangler.

Ovennevnte mangler/merknader må utbedres før ferdigattest kan gis.

Med hilsen

Einar Domaas
Avd.ingeniør

Adresse
Rådhuset
1482 Nittedal

Telefon
(02) 768000
[redacted]

Telefax
(02) 772270
[redacted]

Bankkonto
7101 05 04001
[redacted]

Postgiro
0804 5347703
Postgiro skatt
1 20 23 32

NITTEDAL KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Ansv.h.: Ove Hansen, Brødr. Hetland A/S. Boks 913, Sentrum Oslo 1.

G. Kvigstad A/S.
Ulvenveien 125 D.
0665 Oslo 6.

Arb.sted.: Høydaveien 11. 1482 Nittedal.
Tilstedeværr.: Ny eier, bygn.kontrollør.
Rørl.arb. godkj.: -
Vann/kloakk tilk.: Ja
Veiavkj. godkj.: Prov. opparbeidet.
Ant. lei.: 1 (185 m2 BRA)
Pipe godkj.: Konfr. pipeattest.
Søppelst. utkj.: Har fra tidligere.
Ant. bad/WC: 2/2
Ildst. godkj.: Konfr. pipeattest.

Etter besiktigelse foretatt den 12.6.87 gis herved midlertidig

brukstillatelse av enebolig på eiendommen, g.nr. 15 b.nr. 619.

Merknader:
1. Felles adkomst og biloppstillingsplasser må fullføres.
2. Oppgraving og gjenfylling rundt mur med nødvendig fugearbeid må fullføres.
3. Isolasjon mot stue i loft må fullføres.
4. Balkongrekkverk må fullføres.
5. Mangler i henhold til pipeatt[illegible] må rettes.
6. Brannvarslere må monteres.
7. Trapperekkverk må avstives, avslutningstrinn mot stuegolv mangler.
8. Eventuelle merknader fra rør.l.kontrollen må rettes.
9. Omsøkt tilbygg ved inngang må fullføres.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1.10.87

Skriftlig melding om dette må sendes bygningskontoret 3 dager i forveien.

Nittedal den 16.6.1987

Thor Bakke, overing.

Erling Sandal, avd.ing.

KOPI:
Ansvarshavende
Byggherre
Brannmester
Kommuneing.
Feiermester

Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-76. Nr. 5149X.

NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

ARKIV

Mats Rosenberg
Høgdavn. 11

1482 NITTEDAL

Vår referanse	Deres brev av	Deres referanse	Dato
04951/95/EDO 511 000150619	16.09.95		19.09.95

MELDING OM BYGGEARBEIDER PÅ EIENDOMMEN GNR. 00015, BNR. 0619, FOR TILBYGG,TERRASSE.

Vi viser til Deres melding innkommet 18.09.95.

Bygningskontrollen har gjennomgått meldingen og har ingen merknader til denne forutsatt at det ikke kommer inn anmerkninger fra nabo.

Arbeidet kan igangsettes når behandlingsgebyr er betalt, eller tidligst 3 uker fra dato byggemeldingen er mottatt i bygnings-kontrollen.

Med vennlig hilsen

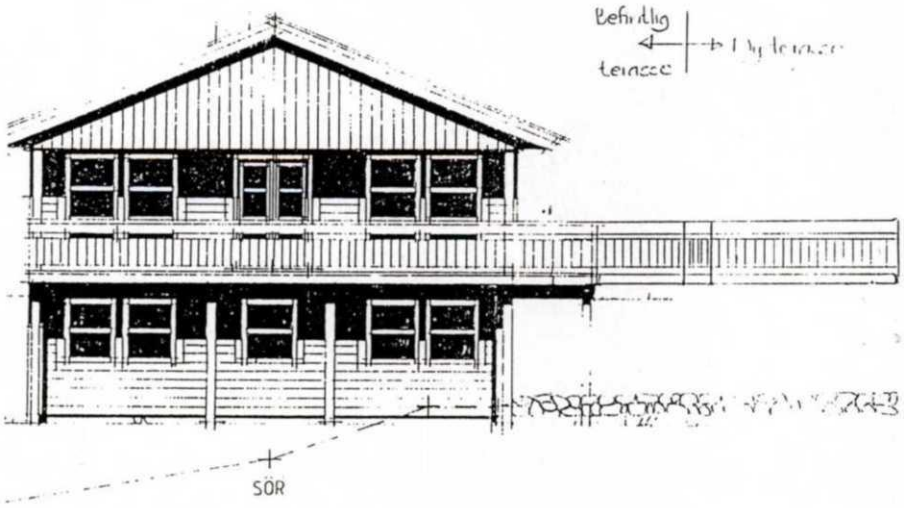
Tore Berg
avd.leder

Einar Domaas
avd.ing.

Vedlegg: Faktura for gebyr. 320,-

Ref. bygningsrådet.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefax	Bankkonto	Postgiro
Postboks 54 **1482 Nittedal**	**Rådhuset** **Nittedal**	67 06 80 00	67 07 22 70	7101.05.04001	**0804 5347703** Postgiro skatt **1 20 23 32**



C 269 C 270 C 270

NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISK ADMINISTRASJON
26815 18.09.95
Arkiv: J. nr.

Kjell Evensen
Høgdavn. 11
1482 Nittedal

NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISK ADMINISTRASJON
03925 11.12.86
Arkiv: 511 | S.beh. 13 | Kass.

Nittedal Kommune
v Paul Berget
1482 Nittedal

Ad. plassering av garasje i Høgdavn. 11:

Ref. telefonsamtale samt ditt brev til meg vedr. ovennevnte, hvor det fremgår at garasjen skal plasseres lenger bakover. (dvs. nærmere grensen til Ragnar Rosenlund)

Når det gjelder planeringen som allerede er foretatt, er dette gjort som et foreløpig utgangspunkt før endelig oppmåling finner sted.

Jeg har idag oversendt kopi av ditt brev til Geir Qvigstad A/S, slik at forholdet kan avklares før endelig oppmåling.

Ansvarshavende tømmermester Ragnar Johannessen er varslet om utsettelsen av byggerabeidet til det foreligger bekreftelse fra dere om at arbeidet kan igangsettes etter ny oppmåling.

Med hilsen

Kjell Evensen

Kopi : Ragnar Johannessen
Geir Qvigstad A/S

NITTEDAL KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
1482 NITTEDAL
Telefon * 77 11 20

Kjell Evensen,
Høgdaveien 1,

1482 NITTEDAL

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Dato 04.12.86.

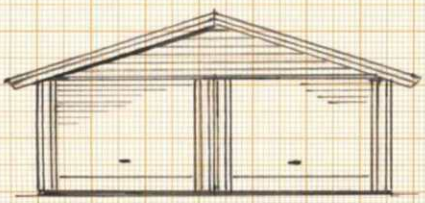
GARASJEPLASSERING PÅ GNR. 15, BNR. 619.

Ved plassering av anmeldte garasje på ovennevnte eiendom viser det seg at den klargjorte plassen ikke er i samsvar med situasjonskartet. Garasjen skal, ifølge planen ligge 3m bakenfor flukten av nordre gavl på bolighus.
Terrenget må derfor planeres i samsvar med det. Skal garasjen plasseres på det planerte sted må det sendes inn nytt nabovarsel og med nytt situasjonskart.

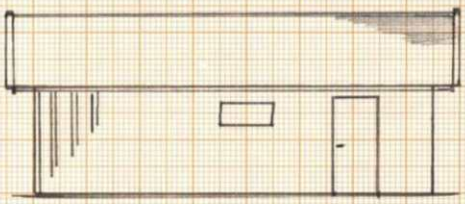
Med hilsen

Paul Berget
Paul Berget
avd.ing.

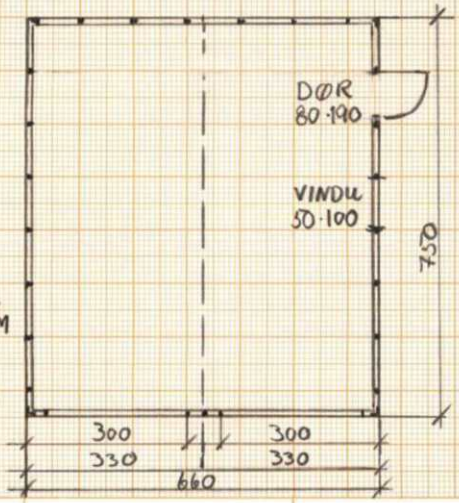
AUD & KJELL EVENSEN.
DOBBELTGARASJE VED NY
ENEBOLIG I HØGDAVN. 7, 1482 NITTEDAL



FASADE, FRONT (SØR)

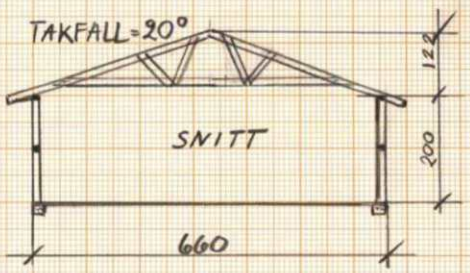


FASADE, SIDEVEGG (ØST)



PLAN

UTVENDIG
GRUNNMÅL
660 · 750 CM



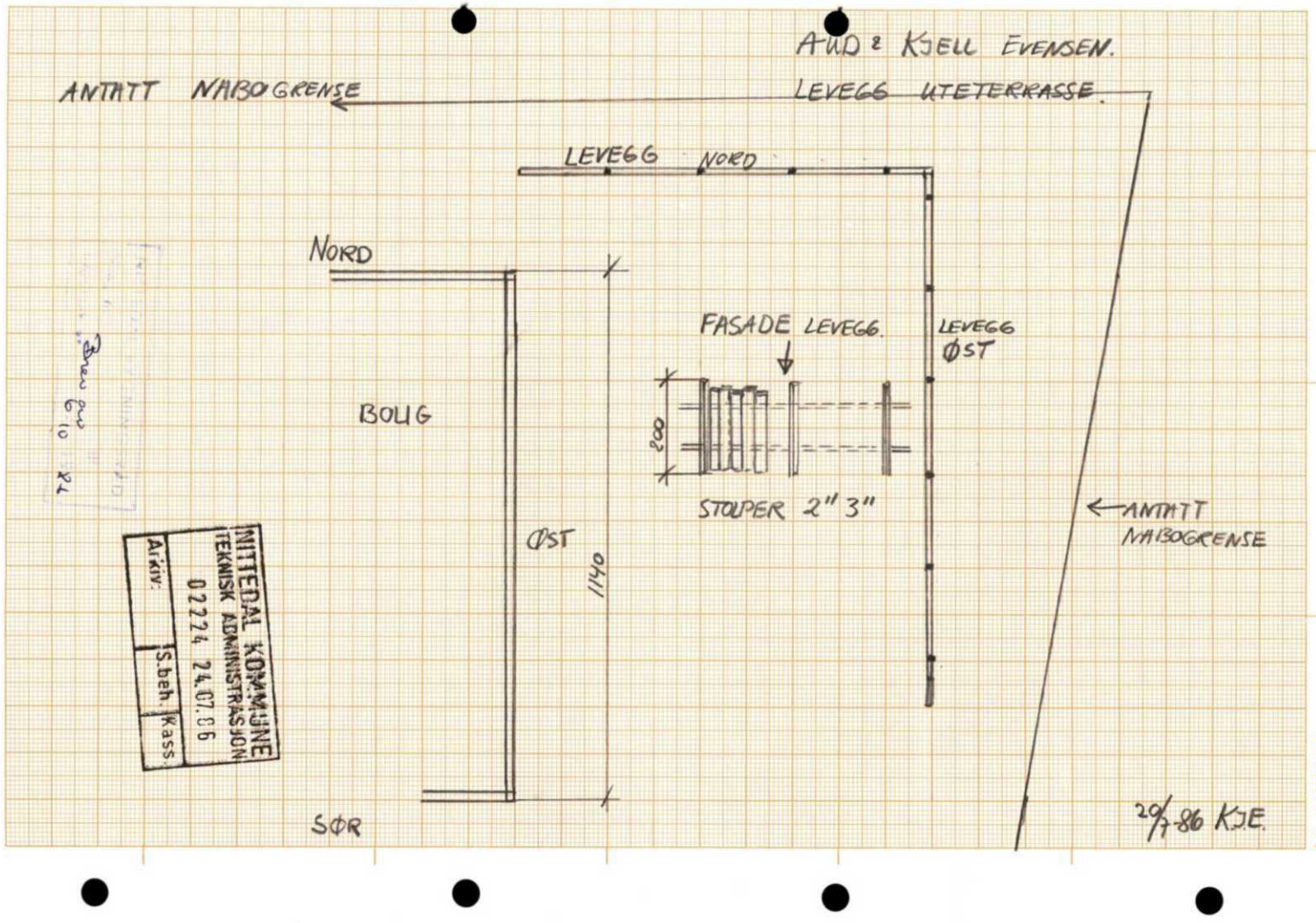
NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISK ADMINISTRASJON
02224 24.07.86
Arkiv:
S.beh
Kass.

ALLE MÅL I CM FOR UTVENDIG BINDINGSVERK.
INNKJØRINGSHØYDE PORT: 190 CM.
MÅLESTOKK 1:100

20/6 RJ

78 01 9 mo rovig

R.A. NM-PAPIR A-4



NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISK ADMINISTRASJON
02224 24.07.86
Arkiv:
S.beh.
Kass.

Bolig 15/619 – Høgdaveien 11 1482 Nittedal

Mangler ved befaring for ferdigattest 11.08.1992,
referanse: 05335792/EDO, datert 24.08.92

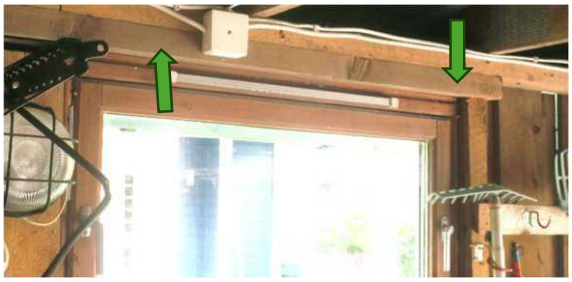
Manglene ble utbedret av Kjell Evensen (tidligere eier) i 1992.

Isolasjon i del av kaldt loft



Det er isolert med 10cm mot vegg på kaldt loft. Utenpå isolering er det montert sponskiver i forbindelse med tilleggsisolering av deler av loftet under senere tid.

Bærende konstruksjon over vindu i garasje



Over vindu er det plassert en bærende dragere dimensjon125mmx45 mm

Avstivning av tak konstruksjon i garasje

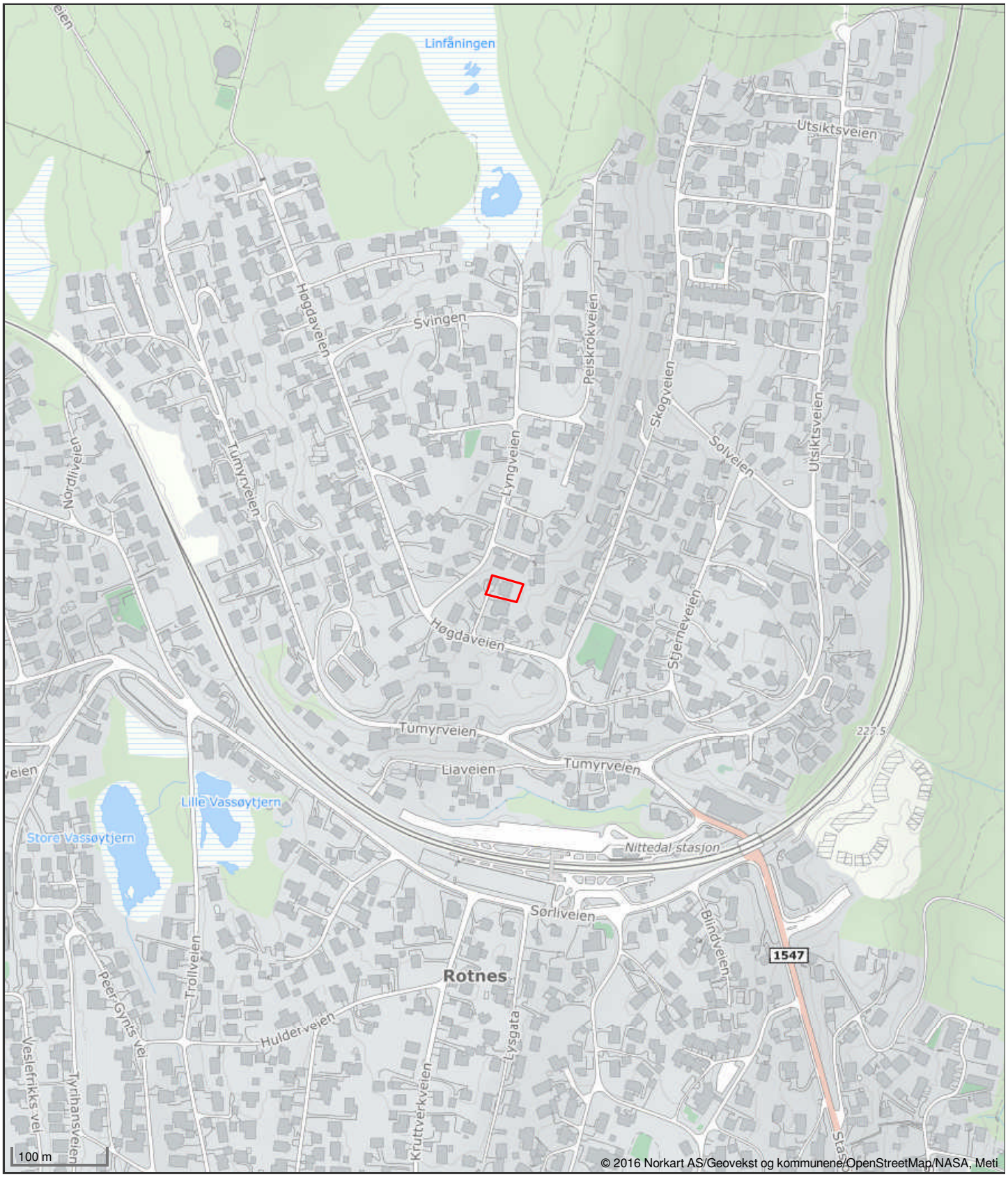


Takstolene i taket er avstivet med en dragere 15x45 mm i hele garasjens lengde.

06.09.2026 Mats Rosenberg

Utskriftsdato: 02.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3232 - 15/619//



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

Nittedal kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/619
Adresse: Høgdaveien 11
Dato: 02.06.2026
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

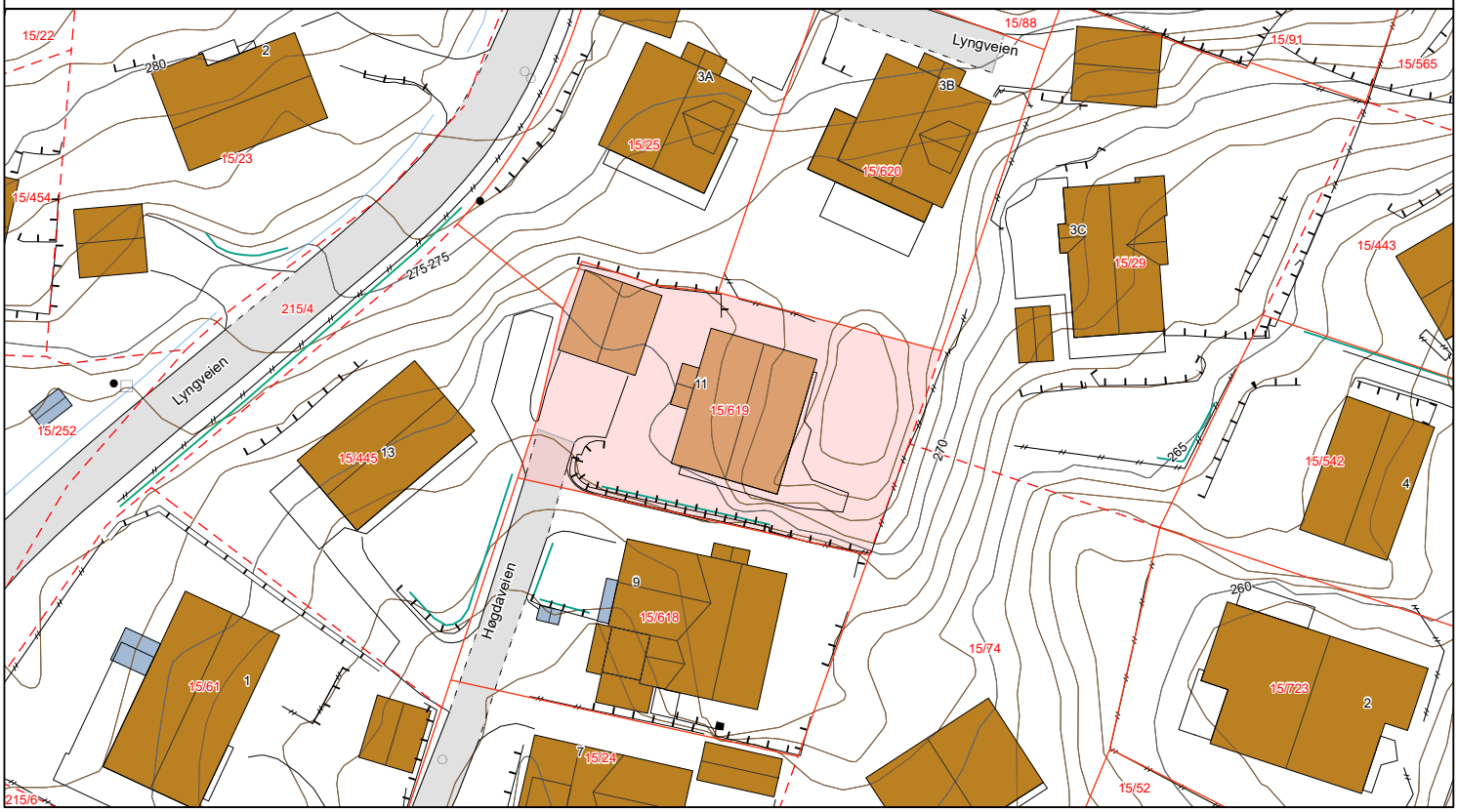


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart

Adresse: **Høgdaveien 11, 1482 Nittedal**
Gnr/Bnr: **3232/15/619/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 740 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.06.2026



Matrikkelkart

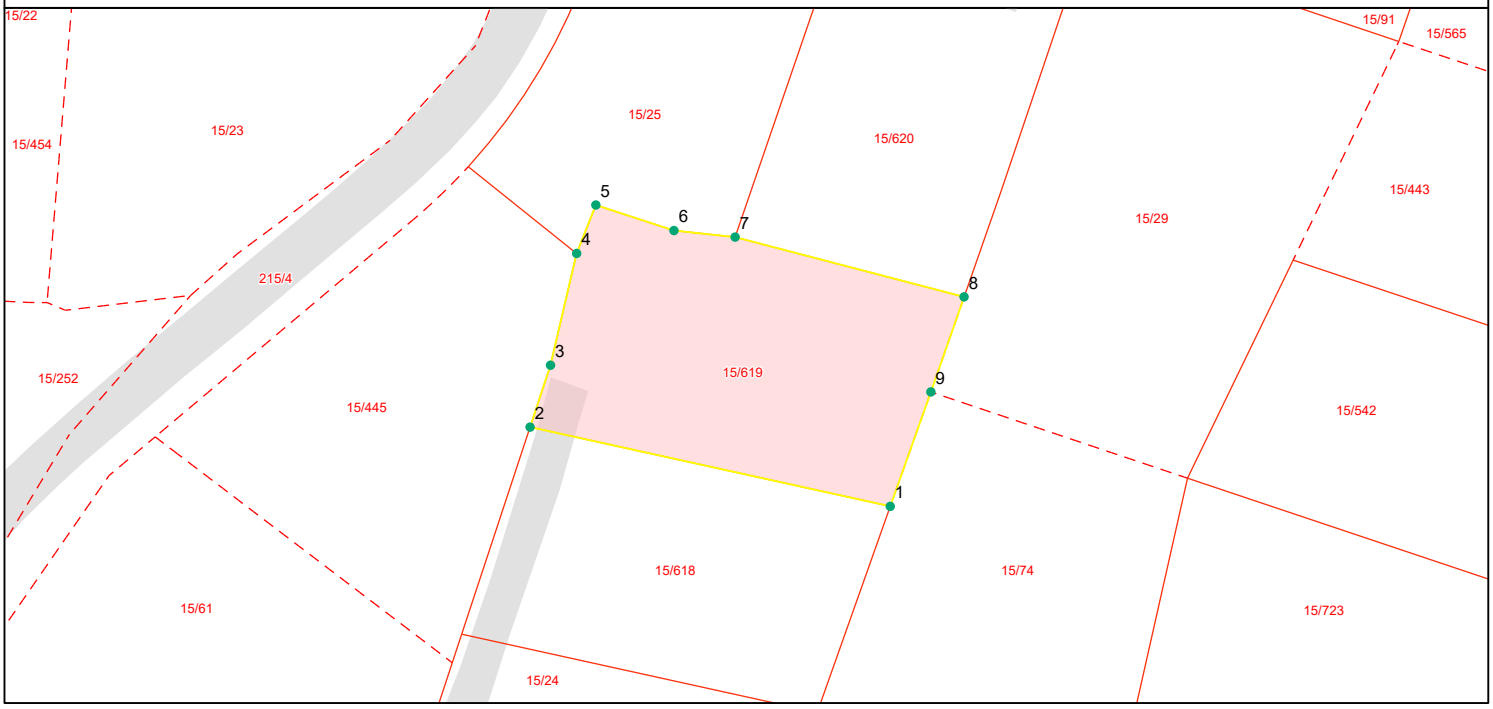
Adresse: **Høgdaveien 11, 1482 Nittedal**
Gnr/Bnr: **3232/15/619/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 740 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.06.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 740 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6659633.83	603702.71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	34.44	0
2	6659641.24	603669.09	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	6.1	0
3	6659647.03	603671	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	10.74	0
4	6659657.48	603673.44	Ikke spesifisert	Bolt	Totalstasjon	13	4.87	0
5	6659662.01	603675.23	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	7.68	0
6	6659659.62	603682.52	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	5.75	0
7	6659659.01	603688.23	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	22.1	0
8	6659653.42	603709.6	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	9.42	0
9	6659644.53	603706.5	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med målebånd	20	11.36	0

Nittedal kommune

Ledningskart

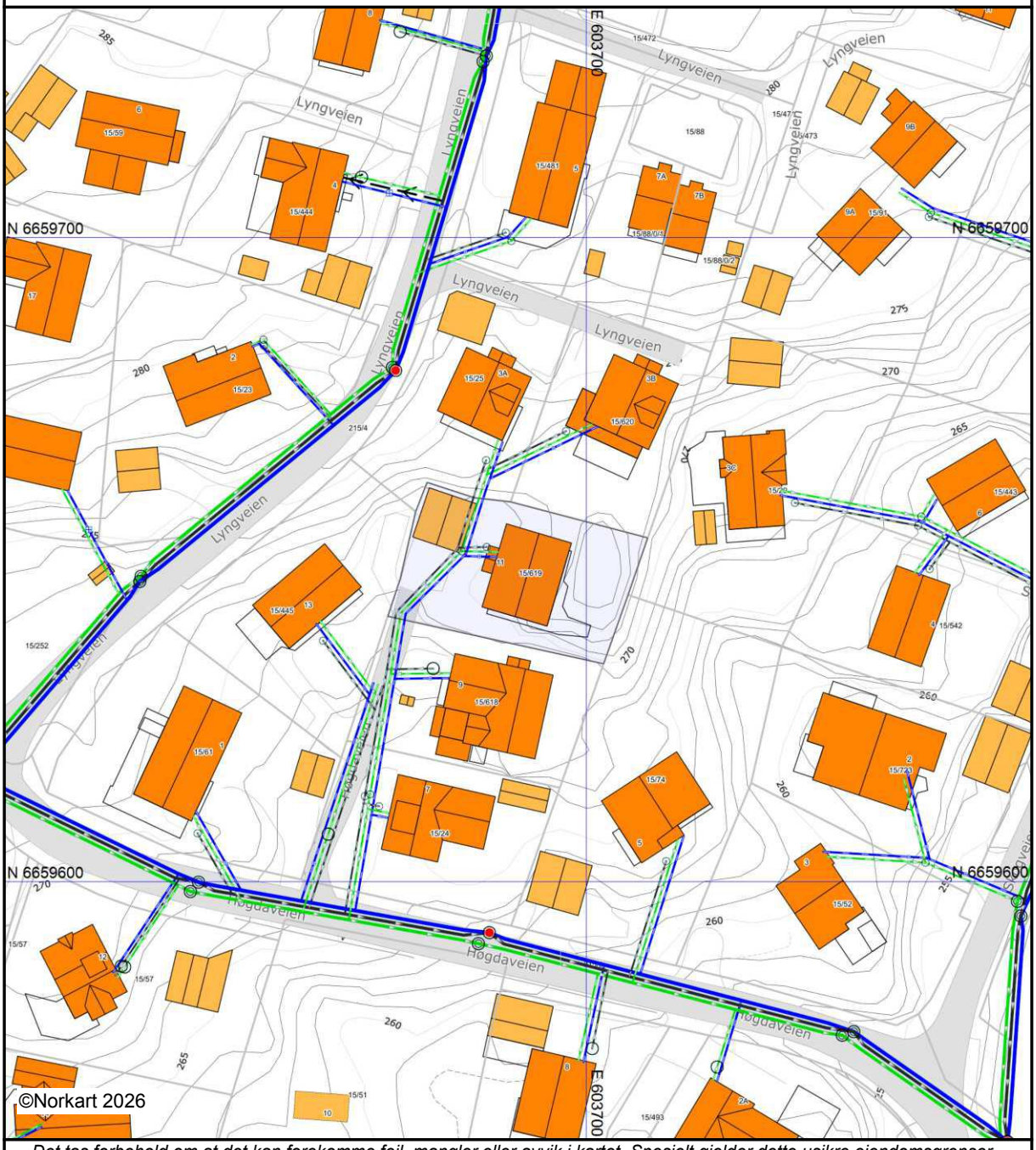
Eiendom: 15/619
Adresse: Høgdaveien 11
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

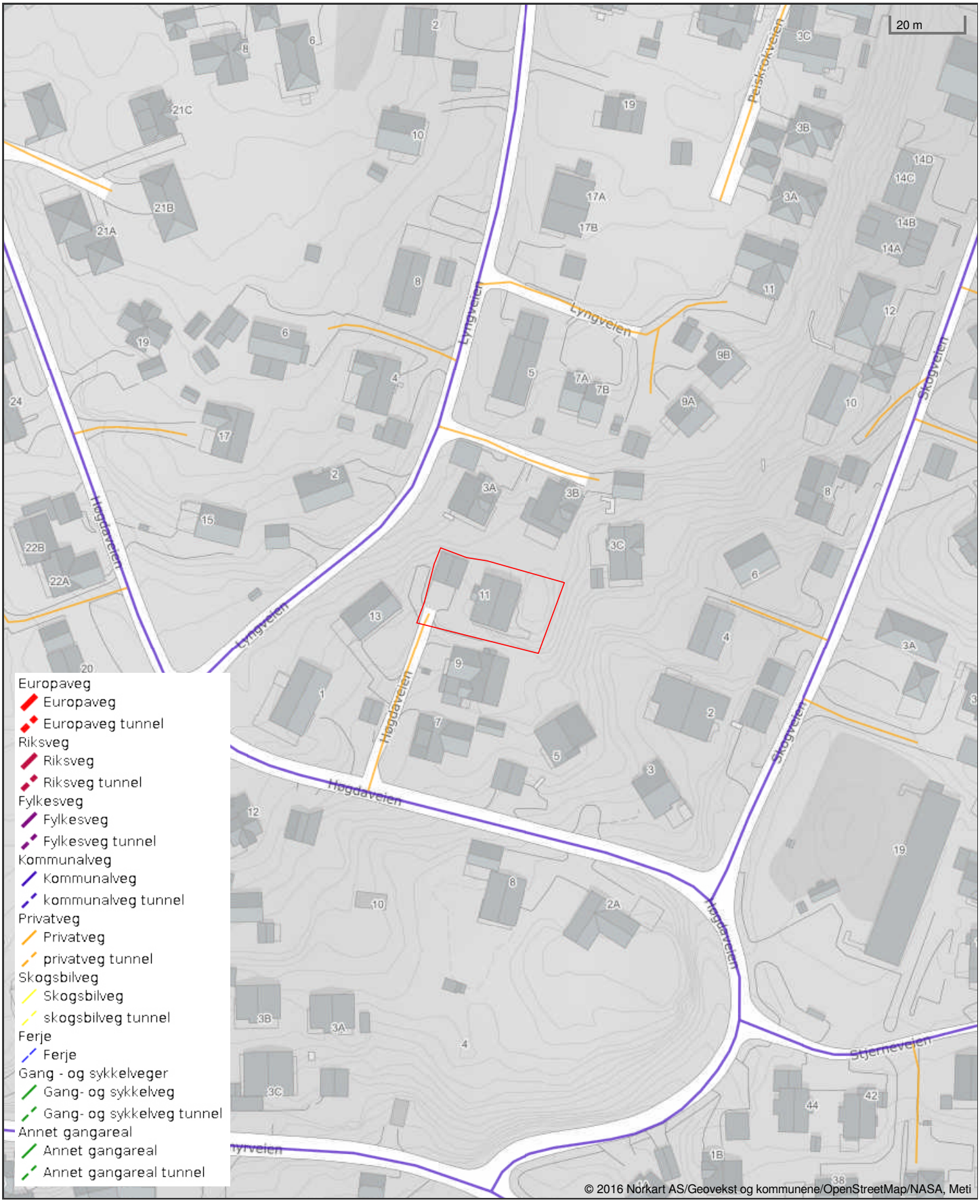
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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: 02.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3232 - 15/619//



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

NITTEDAL KOMMUNE
Sektor for miljø og samfunnsutvikling
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal
Postadresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Tlf.: 67 05 90 00
E-post: postmottak@nittedal.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale gebyr for 2026

Gnr.:	15	Bnr.:	619	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Høgdaveien 11						
Merknad:							

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

Kommunale gebyr
1. termin (1.1.-30.6.), forfall 20.4.
2. termin (1.7.-31.12.), forfall 20.10.
Månedsfaktura har forfall den 20. i hver måned

Eiendomsskatt
1. termin (1.1.-30.4.), forfall 1.6.
2. termin (1.5.-31.8.), forfall 1.10.
3. termin (1.9.-31.12.), forfall 1.12

Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift	
Faste gebyr:	
Feie/tilsynsgebyr	Kr 637
Renovasjon 140 liter restavfall/plast	Kr 5 266
Målerleie	Kr 261
Abonnementsgebyr vann	Kr 2 629
Abonnementsgebyr avløp	Kr 4 133
Variable gebyr (målt over vannmåler)	
Forbruksgebyr vann per m^3	Kr 31,09
Forbruksgebyr avløp per m^3	Kr 49,33

Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyr.

Normalt forbruk er cirka 50 m^3 per person per år

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.06.2026

Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	619	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høgdaveien 11, 1482 NITTEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	6 336 000,00 kr
Skatt	5 870,00 kr
Bunnfradrag	1 500 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	09.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2 ‰
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.

Utskriftsdato: 02.06.2026

Nittedal kommune

Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Telefon: 67 05 90 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	619	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høgdaveien 11, 1482 NITTEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
11557863	1154	22.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	58	22.04.2026
54715313	0	22.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	58	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.06.2026 08:31

Eiendom 3232-15/619

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	05.05.1986	Andel	
Kommunenr	3232	Oppgitt areal	740 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	15	Beregnet areal	739,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	619	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Høgdaveien 11	1482 Nittedal	Tumyrhaugen Øst	Nordre Nittedal	Nittedal

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
05.05.1986	Kart- og delingsforretning	3232-15/24	Avgiver	-740
		3232-15/619	Mottaker	740
01.01.2020	Omnummerering	3232-15/619	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3232-15/619	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	6908241			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	10.08.1986	Areal, bolig (bruk/brutto)	185/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1987	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	185/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	185	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	96/0	0/0	96/0
U01	Underetasje	0	89/0	0/0	89/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	6911455			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	10.06.1987	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	06.10.1987	Areal, annet (bruk/brutto)	45/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	45/0	Energikilde	

Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	45/0	45/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.06.2026 08:31

Eiendom 3232-15/619

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Høgdaveien 11	1482 Nittedal

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Rosenberg Eva Mariann Høgdaveien 11 1482 Nittedal	161260	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Rosenberg Mats N Hilding Høgdaveien 11 1482 Nittedal	261257	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Rosenberg Eva Mariann Høgdaveien 11 1482 Nittedal	161260	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Rosenberg Mats N Hilding Høgdaveien 11 1482 Nittedal	261257	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

04.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3232-15/619/0

Adresse: Høgdaveien 11, 1482 Nittedal

Dato siste feiing:
27.01.2021

Dato siste tilsyn:

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

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

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

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

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

EVA MARIANN ROSENBERG
HØGDAVEIEN 11
1482 NITTEDAL

Saksnummer	2026/7782
Dokumentdato	14.08.2026
Kontrolldato	13.08.2026
Saksbehandler	Erik Elvsvingen
Gnr/bnr.	15/619
Adresse	Høgdaveien 11
Leilighet	H0101

Tilsynsrapport

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRBR) gjennomførte brannforebyggende tilsyn 13.08.2026 i din bolig. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for din brannsikkerhet. Denne rapporten beskriver avvik og andre forhold som vi oppdaget under vårt besøk.

Avvik som må rettes:

Avvik:

Avvik 1
Eier har ikke sørget for at brannforebygger har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget

Hjemmel
Forskrift om brannforebygging § 6

Kommentar:
Takstigen har for få trinn nederst ved takkanten. Det må monteres trinn på hver takstein fra takets begynnelse og opp til skorsteinen. For at brannforebyggeren skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på taket, må takstigen være festet i henhold til monteringsanvisningen. Det er også behov for sklisikring ved takrenna.

Avvik:

Avvik 2
Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt

Hjemmel
Forskrift om brannforebygging § 6

Kommentar:
Under tilsynet ble det oppdaget sprekker i de indre elementene i skorsteinen. Dette medfører at oppstillingsvilkårene for fyringsanlegget ikke er fulgt.

Hva må du gjøre?
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 28.09.2026 som viser

- hvordan du vil rette avvikene
- en dato for når hvert avvik skal være rettet

Generell kommentar:
Skorsteinen ble kontrollert. Du vil motta ny melding om dato for fresing av skorsteinen.

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier av boligen som er

ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Slik bidrar du til Norges beredskap ved en krise!
Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i en uke. Det er fordi kommuner og nødetater må prioritere de som ikke klarer seg uten hjelp i en krise.

Sjekkliste for din egenberedskap finner du på:
https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap
https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/egenberedskap-pa-flere-sprak

Tilstede ved tilsynet:
For eier: MATS NILS HILDING ROSENBERG
For brannvesenet: Erik Elvsvingen

Hvor skal du sende tilbakemeldingen?
Den må du merke med adresse, og sende oss på e-post: forebyggende@nrbr.no eller som brev til: Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, Sykehusveien 10, 1474 LØRENSKOG.

Hva skjer hvis du ikke sender oss tilbakemelding på at avvik er rettet?
Dette er et forhåndsvarsel om at vi kan pålegge deg å rette avvik vi fant under tilsynet. Det betyr at du innen tre uker fra du mottok dette brevet, har rett til å uttale deg og komme med flere opplysninger. Dersom opplysningene ikke endrer vårt syn på saken, vil vi sende et nytt brev hvor vi pålegger deg å rette avvik innen en gitt frist. Hensikten med forhåndsvarsling og uttalelsesrett er at saken skal være så godt opplyst som mulig før vi fatter et eventuelt vedtak.

Har dere spørsmål?
Dersom dere har spørsmål kan dere ta kontakt med Erik Elvsvingen på telefon 96 94 94 14 eller e-post erik.elvsvingen@nrbr.no

Aske fra ildstedet!
Vær forsiktig når du tømmer ildstedet for aske, da den kan inneholde varme glør i flere døgn.
Oppbevar asken i en bøtte av ubrennbart materiale med lokk. Plasser bøtten på et sikkert sted, på ubrennbart underlag, og i ly for vær og vind. Når asken er helt avkjølt, kan den kastes. Er du i tvil, tilsett vann i bøtten.

Anvendt regelverk

- Forskrift om brannforebygging § 6

Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg

- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter forskrift om brannforebygging § 17, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h.

- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.

- Vi kan pålegge deg nødvendige tiltak for å ivareta kravene til brannsikkerhet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.

- Vi skal sørge for at saken er så godt belyst som mulig, før vi fatter et vedtak. Du har derfor fått varsel om mulige vedtak, og fått mulighet til å uttale deg i saken, jf. forvaltningsloven § 16.

Med vennlig hilsen

Anita Holtet
Seksjonsleder

Erik Elvsvingen
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Høgdaveien 11

Nabolaget Tumyrhaugen - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rotnes skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Sørli skole (1-7 kl.) 401 elever, 15 klasser	20 min 1.8 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	5 min 2.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	28 min 18.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjertnes barnehage - Nittedal kommu...	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nittedal stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.6 km
Nittedal stasjon i Sørliveien Linje 385, 386	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	35 min 25.5 km
Oslo Gardermoen	40 min

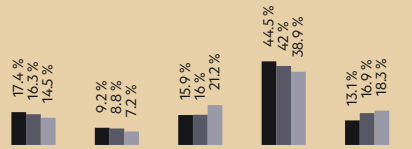
BARNEHAGER

Bjertnes barnehage (1-6 år) 80 barn	3 min 0.3 km
Sørliveien barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min 0.8 km
Stubben barnehage avd Nyveien (0-5 ... 32 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Nittedal	6 min
Rema 1000 Nittedal	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tumyrhaugen	1 435	574
Rotnes	5 617	2 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Rotnes skole	13 min
Nittedal sentralidrettsanlegg	20 min
Nittedal Helsestudio	14 min
SvingInn Nittedal	22 min

«En oase i umiddelbar nærhet til alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

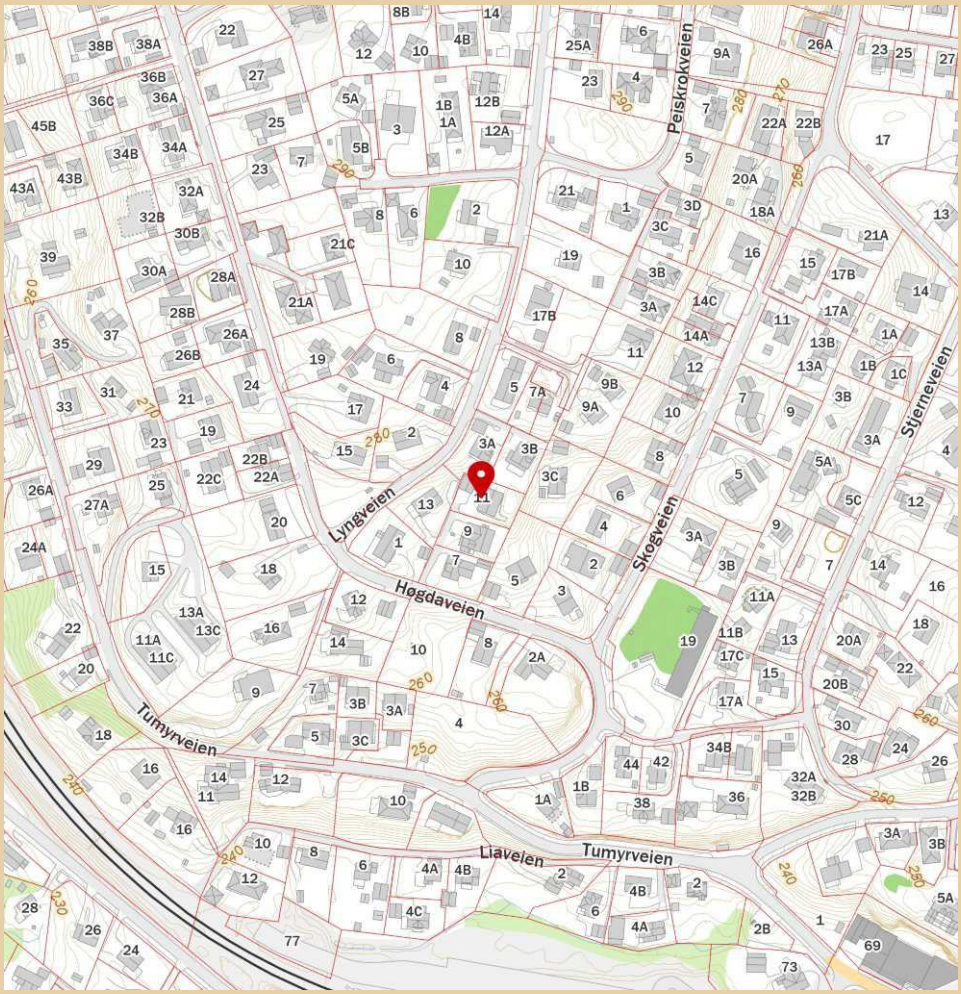
Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Gateparkering
Lett 92/100



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

Høgdaveien 11

Nabolaget Tumyrhaugen - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rotnes skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Sørli skole (1-7 kl.) 401 elever, 15 klasser	20 min 1.8 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	5 min 2.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	28 min 18.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjertnes barnehage - Nittedal komm...	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nittedal stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.6 km
Nittedal stasjon i Sørliveien Linje 385, 386	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	35 min 25.5 km
Oslo Gardermoen	40 min

BARNEHAGER

Bjertnes barnehage (1-6 år) 80 barn	3 min 0.3 km
Sørliveien barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min 0.8 km
Stubben barnehage avd Nyveien (0-5... 32 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Nittedal	6 min
Rema 1000 Nittedal	6 min

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

VARER/TJENESTER

Mosenteret Nittedal Senter	6 min
Rotnes legesenter	12 min
Nittedal Vinmonopol	6 min

SPORT

Rotnes skole	13 min
Nittedal sentralidrettsanlegg	20 min
Nittedal Helsestudio	14 min
SvingInn Nittedal	22 min

«En oase i umiddelbar nærhet til alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

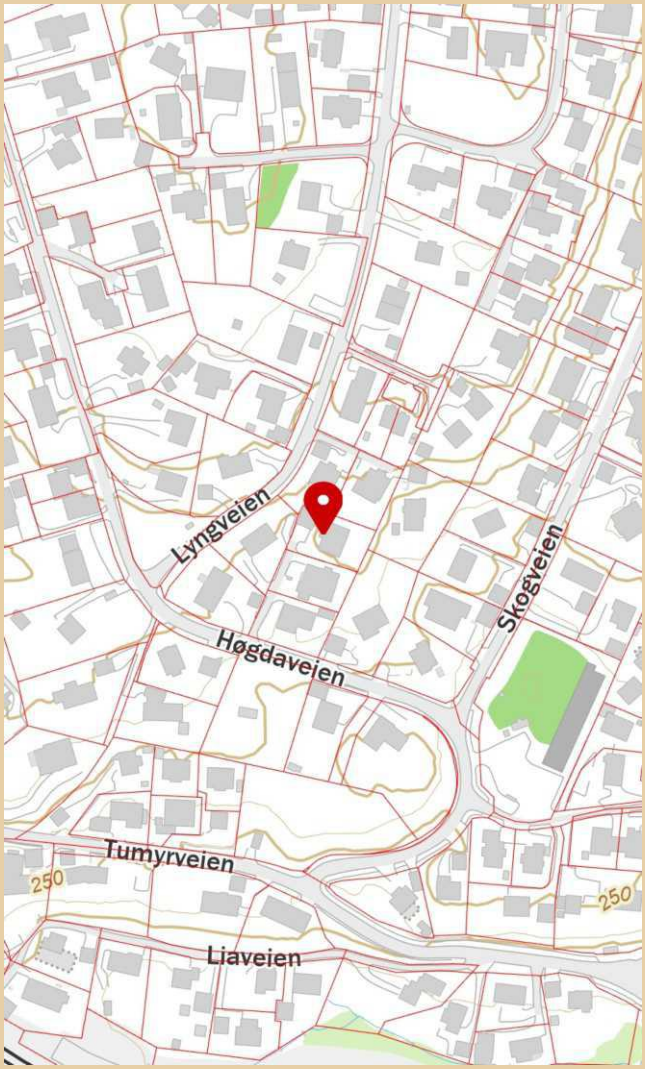
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Høgdaveien 11

Nabolaget Tumyrhaugen - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rotnes skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Sørli skole (1-7 kl.) 401 elever, 15 klasser	20 min 1.8 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	5 min 2.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	28 min 18.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjertnes barnehage - Nittedal komm3.min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nittedal stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.6 km
Nittedal stasjon i Sørliveien Linje 385, 386	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	35 min 25.5 km
Oslo Gardermoen	40 min

BARNEHAGER

Bjertnes barnehage (1-6 år) 80 barn	3 min 0.3 km
Sørliveien barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min 0.8 km
Stubben barnehage avd Nyveien (0-5.. 32 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Nittedal	6 min
Rema 1000 Nittedal	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Mosenteret Nittedal Senter	6 min
Rotnes legesenter	12 min
Nittedal Vinmonopol	6 min

SPORT

Rotnes skole	13 min
Nittedal sentralidrettsanlegg	20 min
Nittedal Helsestudio	14 min
SvingInn Nittedal	22 min

«En oase i umiddelbar nærhet til alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

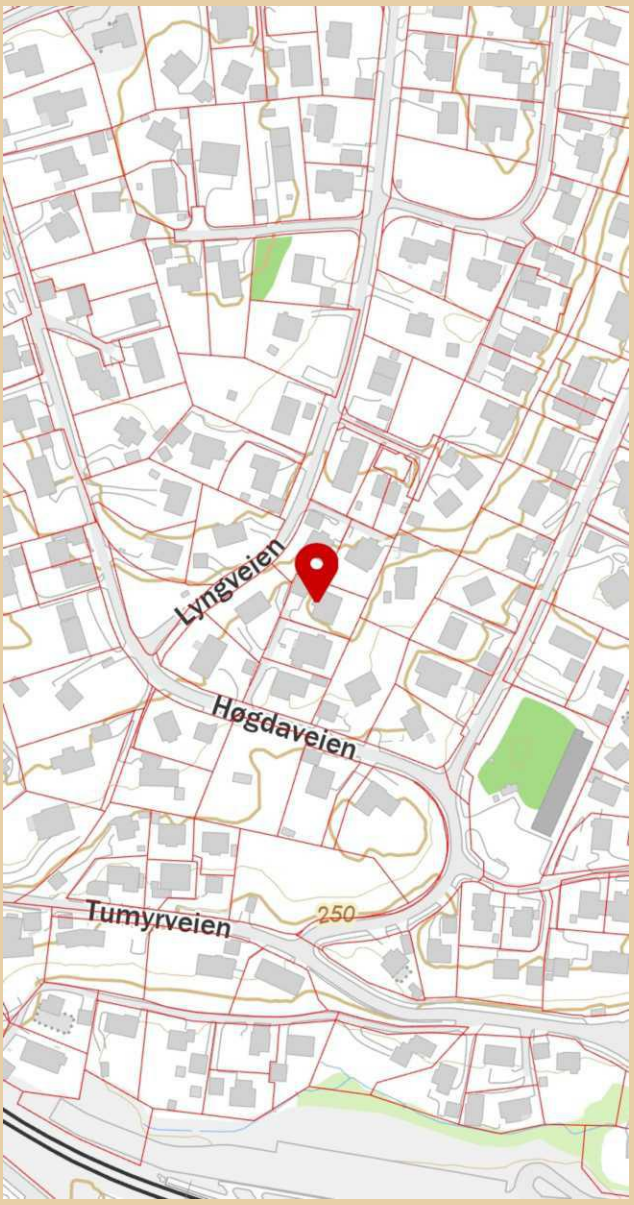
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Høgdaveien 11, 1482 Nittedal
Gnr. 15, Bnr. 619, Nittedal kommune.

Oppdragsnummer:
24260113

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Kjell Olav Bårdseng

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 928 06 346

E-post: kjell.olav.bardseng@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
