PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

# FURUKROKEN 7

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Ferdigattest og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Furukroken 7, 1481 HAGAN** | |
| Dato for energimerking<br>**29.07.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-325053** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**20902825** |
| Gårdsnummer<br>**3** | Bruksnummer<br>**531** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**2002** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**197,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**197,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## 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<br>**156,27 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**182,78 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**37 733 kWh** |




# Furukroken 7, 1481 HAGAN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Furukroken 7, 1481 HAGAN

## Tiltak

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

#### Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 12: 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 utendørs

### Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

## Tiltak på 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.

## 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.

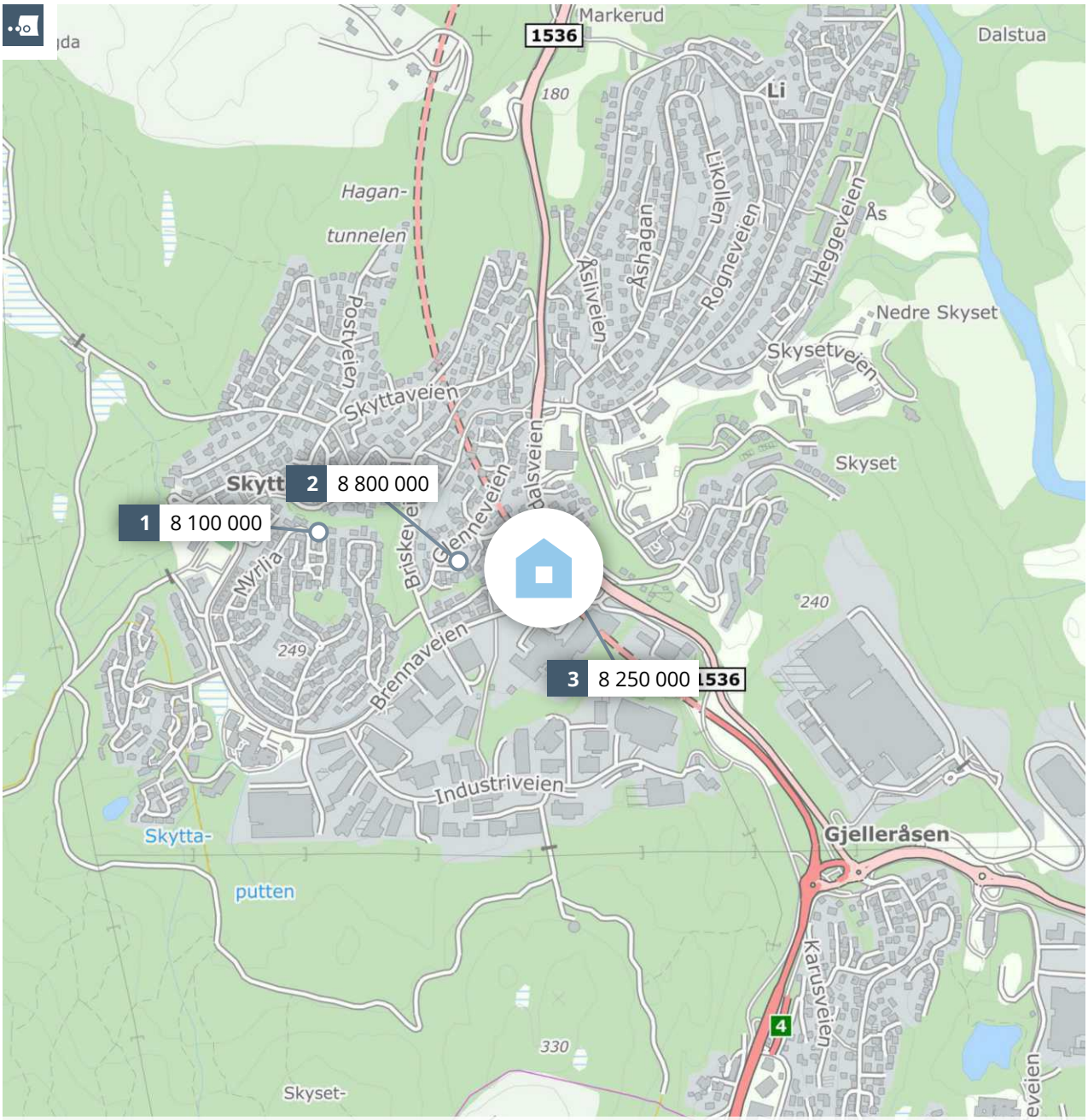
https://www.enova.no/energimerking

## 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




# Meglers verdivurdering

# FURUKROKEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 03.09.2026

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: Jan Erik Ellefsrud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Furukroken 7, 1481 HAGAN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 3 BNR 531 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3232 NITTEDAL GRUNNKRETS GLANERUD

Verdivurdert til

**8 800 000**

| - | 8 800 000 | 39 286 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 224 m² | 55 m² | - m² | 20 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2003 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Myrlia 76 | | | | 12.05.2026 | 7 800 000 | **8 100 000** | 0 | 8 100 000 | **50 625** |
| | 160 m² | 1984 | 766 m² | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Glenneveien 7 | | | | 18.09.2025 | 8 990 000 | **8 800 000** | 0 | 8 800 000 | **42 308** |
| | 208 m² | 1966 | 473 m² | 5 sov | | | | | | |
| 3 | Furukroken 5 | | | | 07.06.2022 | 7 800 000 | **8 250 000** | 0 | 8 250 000 | **37 671** |
| | 219 m² | 1989 | 1 449 m² | 4 sov | | | | | | |

Velkommen til Furukroken 7 – en solid og innholdsrik enebolig med flott takhøyde, sentralt på Hagan. Tomten på 964,6 m² er romslig, med god plass til flere biler på asfaltert innkjørsel og garasje i tilknytning til boligen.

Inne møter du en luftig stue der himlingen strekker seg hele 4,44 meter til møne, med panelte flater, mørk parkett og en klassisk peisinnfatning som samlingspunkt. Kjøkkenet er oppgradert i 2019 med stilfull innredning, mosaikkfelt og egen spiseplass, og i tilknytning til stuen ligger nok en hyggelig spiseplass. Videre har boligen arbeidsrom, tre soverom, bad med boblebadekar og videre adkomst til badstue.

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

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 09.10.1998 | | 09.10.1998 | - | 100 000 | - | 100 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Annerledes marked.

# Eneboliger til salgs i 1481 HAGAN nå

10
eneboliger til salgs

9.0M
8.7M
**8 386 000** Prisantydning i snitt
8.1M
7.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

# Eneboliger solgt i 1481 HAGAN siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

8.2M
7.9M
**7 613 000** Prisantydning i snitt
**7 400 000** Salgspris i snitt
7.0M

Solgt i snitt i løpet av
93
dager

for 2.7% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**41 937** Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
**41 465** NITTEDAL kommune i snitt siste 3 mnd

**39 286** Furukroken 7 Totalpris 8 800 000

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Lillestrøm | Oppdragsnr. | 24260285 |
| Addresse | Furukroken 7 | | |
| Postnr. | 1481 | Sted | HAGAN |
| Selgers navn | Lena Herrmann Nygaard | | |
| Selgers navn | Jonny Nygaard | | |

### 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?**

01/23

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

23

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Storebrand forsikring

**Polise/avtalenr.:**

2020541

### Våtrom

Initialer selger:
L H
J N

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

**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

Initialer selger:
L H
J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## 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

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## 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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## 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:**

Oppussing av 1 etasje i 2019, byttet til LED downlights i hele etasjen og alt elektrisk på kjøkken.Innstallasjon av ELbil lader i 2024 inklusiv bytte av jordfeilbryter i sikringsskapet.

**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:**

Har kun dokumenter på papir og noe i boligmappen.

**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?:**

Omexom Elsikkerhet AS (Elivia)

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ingen avvik

## 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

**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

Initialer selger:
L H
J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## 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

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

**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

## 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

**Beskrivelse:**

Midlertidig brukstillatelse ble utstedt 10.1.2003. Ferdigattest ble utstedt 1.12.2011

## 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

**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

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ 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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 03.08.2026

Signert av *Lena Herrmann Nygaard*

Signert av *Jonny Nygaard*

Initialer selger:
L H
J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Tilstandsrapport

Furukroken 7
1481 Hagan

**Referanse:** 2026-1261
**Matrikkel:** 3/531
**Befaringsdato:** 12.08.2026



Norske Boligrapporter

NITO

# Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

## Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

| | |
|---|---|
| TG 0 | **Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG 1 | **Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG 2 | **Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. |
| TG 3 | **Store eller alvorlige avvik.** 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. |
| IU | **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet. |

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

| Under 20 000 | 20 000–100 000 | 100 000–200 000 | 200 000–500 000 | Over 500 000 |
|---|---|---|---|---|

## Spesielt for oppdraget

- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

# Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

## TG 2 Vesentlige avvik 16 forhold

**Taktekking**

Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.

**Yttervegg**

Det er registrert kalkutslag på teglsteinsveggen under verandaen.

**Tak/Loft**

Det er registrert rifter og utettheter i insektsnettingen langs gesimsen.

**Drenering**

Det er registrert saltutslag (hvite utfellinger av saltkrystaller) på grunnmuren, noe som viser at fukt har transportert gjennom muren. Målinger med overflateindikator viser noe forhøyet fukt i grunnmuren og betongdekke. Det viser kun forhøyede verdier enkelte steder i grunnmuren.

**Grunnmur/fundament**

Det er observert riss i grunnmuren.

**Balkong/terrasse ol.**

Det er registrert bom i fliser. Tettesjiktet har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker som følge av normal slitasje.

**Overflater** · Bad - Underetasje

Det registreres svakt fall på gulvet i rommet. Det er registrert motfall på deler av gulvet, det vil si at gulvet heller bort fra sluket i stedet for mot det.

**Sluk og tettesjikt/membran** · Bad - Underetasje

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

**Sanitærutstyr** · Bad - Underetasje

Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.

**Overflater** · Vaskerom - Underetasje

Det registreres svakt fall på gulvet i rommet. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

**Sluk og tettesjikt/membran** · Vaskerom - Underetasje

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

**Sanitærutstyr og ventilasjon** · Toalettrom - 1. etasje

Det er ikke registrert synlig lekkasjeindikasjon fra innebygd sisterne, slik som spalte under klosettet.

**Rom under terreng**

Det er registrert saltutslag på grunnmuren, og målinger med fuktsøk viser indikasjoner på fuktverdier over det som regnes som normalt. Det var ikke mulig å utføre hulltaking uten å skade konstruksjonen. Det er målt forhøyede fuktverdier som indikerer at konstruksjonen er påvirket av fukt. Ventileringen i bodene og teknisk rom er begrenset.

**Vannledninger**

Vannrørene er ikke utført med lekkasjesikring.

**Ventilasjon**

Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato. Det er montert friskluftsventiler i yttervegg i en bolig med balansert ventilasjon.

**Varmtvannstank**

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på varmtvannsberederen.

## IU Ikke undersøkt 2 forhold

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner** · Bad - Underetasje

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner** · Vaskerom - Underetasje

## HMS Helse, miljø og sikkerhet 7 forhold

Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte feil omfattes ikke. Andre forhold kan derfor forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

**Innvendige trapper**

Det mangler håndløper på veggen i trappen innvendig.

Innvendig trapp: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Innvendig trapp: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket.

**Balkonger/terrasser og lignende**

Veranda: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

**Terrengforhold**

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Det mangler utvendig rekkverk.

**Taktekking**

Det er ikke montert snøfangere på hele taket.

# Vurderinger

## Taktekking TG 2

Yttertaket er tekket med takstein. Undertaket er ukjent
Tekkingen er ifølge eier fra byggeår.

### REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.
   **Konsekvens:** Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), store temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

### FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det er ikke montert snøfangere på hele taket.
   **Konsekvens:** Der snøfangere mangler, kan snø og is rase ned og medføre fare for skade på mennesker, dyr, bygning eller eiendeler.

#### SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av taktekkingen er vurdert med tanke på svekkelser, helning, materialvalg, innfesting og overganger, vedlikeholdsnivå og opplyst alder.
På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden.
Konstruksjonen er undersøkt fra bakkenivået, som gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

---

## Yttervegg TG 2

Yttervegger av murverk.

### REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert kalkutslag på teglsteinsveggen under verandaen.
   **Konsekvens:** Dette viser at veggen har vært fuktbelastet over tid. Vedvarende fukt kan gi økt slitasje på overflaten og øke risikoen for fuktrelaterte skader dersom årsaken ikke utbedres. Det anbefales å finne og forbedre årsaken til fuktpåvirkningen, for eksempel ved bedre vannavledning fra verandaen og tilpasning av terreng/nedløp i området.



#### SLIK ER DET UNDERSØKT

I murkonstruksjonen er det sett etter deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade.
Veggen er undersøkt fra bakkenivået.

## Tak/Loft TG 2

Yttertaket er en lukket trekonstruksjon. Innvendig loft er isolert og kledd igjen. Ventilasjonsagrgregatet og rørføringer er plassert på loftet. Luftespalter i gesimser.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert rifter og utettheter i insektsnettingen langs gesimsen.
   **Konsekvens:** Nettingen gir dermed redusert beskyttelse, og insekter eller fugler kan lettere komme inn i loftskonstruksjonen. Dette kan bidra til reirbygging eller oppsamling av rusk, som igjen kan påvirke ventilasjonen. Utbedring eller utskifting av nettingen anbefales.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på svank/svak i møne, fuktskader og skjolder, skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er gjort fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Vær oppmerksom på at dette gir en svært begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

## Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

## Drenering TG 2

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert saltutslag (hvite utfellinger av saltkrystaller) på grunnmuren, noe som viser at fukt har transportert gjennom muren.
   **Konsekvens:** Dette har normalt ikke betydning for bæreevnen, men viser at muren har vært fuktpåvirket. Fuktpåvirkning kan over tid føre til nedbrytning av puss og maling. Årsaken er ofte knyttet til drenering eller fuktsikring, og tiltak kan bli nødvendig dersom fuktbelastningen vedvarer.



2. Målinger med overflateindikator viser  noe forhøyet fukt i grunnmuren og betongdekke. Det viser kun forhøyede verdier enkelte steder i grunnmuren.
   **Konsekvens:** Dette tyder på fuktpåvirkning fra grunnen, ofte som følge av redusert effekt av drenering eller fuktsikring. Forholdet kan gi økt fuktbelastning på materialer som står mot muren. Videre vurdering bør ses i sammenheng med forholdene i rom under terreng.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng. Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

## Grunnmur/fundament TG 2

Grunnmur i lettklinkerbetong. Fundamentering er ikke synlig.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert riss i grunnmuren.

   **Konsekvens:** Slike riss kan oppstå som følge av bevegelser, svinn eller belastning i konstruksjonen. Rissene vurderes som mindre avvik på observasjonstidspunktet, men bør følges med på for å se om de utvikler seg. Ved endring i bredde eller omfang bør forholdet vurderes nærmere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon.

## Terrengforhold TG 1

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

   **Konsekvens:** Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

2. Det mangler utvendig rekkverk.

   **Konsekvens:** Dette gir økt risiko for fall ved normal bruk av uteareal og vurderes som et avvik i forhold til dagens sikkerhetskrav. Det anbefales å montere rekkverk med høyde og utførelse i tråd med gjeldende regelverk.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

## Vinduer TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret. Et glass i stue byttet i 2019.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

## Dører TG 1

Ytterdør i tre, uten datomerking.

Verandaskyvedører er fra byggeår.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

## Balkong/terrasse ol. TG 2

Veranda i betongkonstruksjon, målt til ca. 20 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,90 meter.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Det er registrert bom i fliser.
   **Konsekvens:** Dette betyr at enkelte fliser ikke har full kontakt med underlaget. Slike hulrom kan gjøre flisene mer utsatt for sprekker eller at de løsner ved belastning. Forholdet innebærer normalt ikke en umiddelbar skade, men det må påregnes vedlikehold eller utskifting av berørte fliser over tid.

2. Tettesjiktet har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker som følge av normal slitasje.
   **Konsekvens:** Eldre tettesjikt får gradvis redusert elastisitet, noe som kan gi økt risiko for sprekker og utettheter over tid. Utskifting eller tiltak må påregnes på sikt.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Veranda: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
   **Konsekvens:** Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Veranda er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

## Bad - Underetasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.

## Bad - Underetasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Panelte overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.

   **Konsekvens:** Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

2. Det er registrert motfall på deler av gulvet, det vil si at gulvet heller bort fra sluket i stedet for mot det.

   **Konsekvens:** Dette gjør at vann fra dusjing eller søl ikke renner dit det skal, men kan bli liggende eller trekke mot vegger og terskel. Når vann ikke ledes effektivt til sluk, øker risikoen for fuktbelastning på overflater og i konstruksjonen over tid. Forholdet gir en forhøyet risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasje eller gjentatt vannsøl, og det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning mot sluk.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## Bad - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 58 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

   **Konsekvens:** Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



## Bad - Underetasje - Sanitærutstyr TG 2

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og badekar.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
   **Konsekvens:** Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## Bad - Underetasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet og ventil på yttervegg.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## Bad - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

## Vaskerom - Underetasje - Om rommet

Vaskerommet er fra byggeåret.

## Vaskerom - Underetasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Panelte overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.
   **Konsekvens:** Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

2. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
   **Konsekvens:** Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## Vaskerom - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Slukene er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 9 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
   **Konsekvens:** Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



## Vaskerom - Underetasje - Sanitærutstyr TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## Vaskerom - Underetasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## Vaskerom - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

## Toalettrom - 1. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon TG 2

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Luftepalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

### REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ikke registrert synlig lekkasjeindikasjon fra innebygd sisterne, slik som spalte under klosettet.

   **Konsekvens:** Dette betyr at lekkasjevann i større grad kan forbli skjult i konstruksjonen. Manglende synliggjøring øker risikoen for at lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som over tid kan føre til fuktskader på tilstøtende materialer.

### SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

## Rom under terreng TG 2

Boligen har rom under terreng, men uten innredning.

### REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert saltutslag på grunnmuren, og målinger med fuktsøk viser indikasjoner på fuktverdier over det som regnes som normalt.

   **Konsekvens:** Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom muren og fordamper på overflaten. Dette tyder på at muren er utsatt for fuktpåvirkning, trolig fra grunnen eller utvendige forhold. Saltutslag i seg selv er ikke skadelig, men vedvarende fukt kan over tid påvirke materialer som står inntil muren. Videre vurdering anbefales.

2. Det var ikke mulig å utføre hulltaking uten å skade konstruksjonen.

   **Konsekvens:** Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og målinger uten inngrep. Når konstruksjonen ikke kan åpnes, vil det alltid være en viss usikkerhet, og skjulte feil eller fuktskader kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser bør vurderes.

3. Det er målt forhøyede fuktverdier som indikerer at konstruksjonen er påvirket av fukt.

   **Konsekvens:** Fukt kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også der dette ikke er synlig. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for tiltak.

4. Ventileringen i bodene og teknisk rom er begrenset.

   **Konsekvens:** Når luftutskiftingen er svak, kan fukt bli værende i rommet lenger enn forutsatt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av materialer. Det anbefales å vurdere tiltak for bedre ventilasjon.

### SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskjolder, sopp/råte og skadedyr.
Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

## Innvendige trapper

Trapp i betong og metallkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,83 m.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det mangler håndløper på veggen i trappen innvendig.
   **Konsekvens:** Manglende håndløper i trappen gir lavere personsikkerhet i trappen.
2. Innvendig trapp: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
   **Konsekvens:** Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.
3. Innvendig trapp: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket.
   **Konsekvens:** Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Rekkverkshøyde og åpninger, opp mot krav på befaringstidspunktet - målt ved stikkprøver. Brukslitasje og andre forhold ved trappen er ikke undersøkt.

## Gulvoverflater i kjøkken TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av fliser.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

## Vannledninger TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene er ikke utført med lekkasjesikring.
   **Konsekvens:** Det betyr at en eventuell lekkasje fra rør eller koblinger ikke nødvendigvis vil bli fanget opp eller ledet til sluk, men kan renne direkte ut i vegg, gulv eller andre bygningsdeler. Dersom en lekkasje oppstår og ikke oppdages raskt, kan dette føre til fuktskader på konstruksjoner og overflater. Manglende lekkasjesikring gir derfor økt risiko for skjulte vannskader over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Ventilasjon TG 2

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

**Spørsmål til eier**

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Filter blir byttet årlig

REGISTRERTE AVVIK

1. Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato.
   **Konsekvens:** På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon over tid.
2. Det er montert friskluftsventiler i yttervegg i en bolig med balansert ventilasjon.
   **Konsekvens:** Slike anlegg er prosjektert for kontrollert lufttilførsel gjennom kanalsystemet. Veggventiler kan påvirke trykkbalansen og redusere effekten av ventilasjonsanlegget.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## Varmtvannstank TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2026.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på varmtvannsberederen.
   **Konsekvens:** Uten lekkasjestopper vil vann ikke stenges automatisk ved en lekkasje. Dette kan føre til skader hvis en lekkasje skulle oppstått. Montering bør vurderes.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

## Vannbåren varme TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerstokker er lokalisert i teknisk rom.

**Spørsmål til eier:**
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

## Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer, jordfeilbrytere og noen nye jordfeilautomater.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

| | |
|---|---|
| Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert? | Fra byggeåret |

### EL-TILSYN

| | |
|---|---|
| Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn? | Ja |
| Hva var resultatet av el-tilsynet? | Lukket |
| Når ble tilsynet gjennomført? | 05.05.2023 |
| Hva er referansenummeret for tilsynsrapporten? | 5326494 |
| Er det utført arbeider på anlegget etter tilsynet, utover eventuelle feilrettinger? | Ja |

### OPPLYSNINGER FRA EIER

| | |
|---|---|
| Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne? | Ja |

### SAMSVARSERKLÆRING

| | |
|---|---|
| Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999? | Ja |
| Foreligger samsvarserklæring? | Ja |
| Hvilke deler av anlegget mangler samsvarserklæring? | Det mangler smasvarerklæring på anlegget fra da anlegget var nytt. |
| Samsvarserklæringer for utført arbeid | 2019 – Arbeider på kjøkken<br>2024 – Montering av elbillader<br>2026 – Flytting av stikk til bereder og tilkobling av bereder |

### VURDERING

| | |
|---|---|
| Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? | Ukjent |

**Begrunnelse**

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

# Generell beskrivelse

### Konstruksjonsoppbygning

Boligen er oppført med grunnmur i lettklinkerbetong og betong, yttervegger i murverk og yttertak i trekonstruksjon.

---

### Oppvarmingssystem

Boligen har vannbåren gulvvarme og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

---

### Innvendige overflater

Gulv: Flis og parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, samt panelte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 4,44 meter ved stikkprøve i stuen og ca. 2,41 meter i soverom i underetasjen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

---

### Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2019.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i steinkompositt.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

# Arealer

TOTALT AREAL

| 279 m² | 224 m² | 55 m² | – | 20 m² |
|---|---|---|---|---|
| Totalt BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |

**BRA-i** internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

## Enebolig (Byggeår: 2003)

Kilde for byggeår: Matrikkelen

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|
| Underetasje | 110 m² | 55 m² | - | **165 m²** | - |
| 1. etasje | 114 m² | - | - | **114 m²** | 20 m² |
| **Sum Enebolig** | **224 m²** | **55 m²** | **-** | **279 m²** | **20 m²** |

**Romfordeling**

| | |
|---|---|
| Underetasje | BRA-i: Bad, Vaskerom, Kjellerstue, Tre soverom, Badstue, Gang<br>BRA-e: Teknisk rom, Tre boder |
| 1. etasje | BRA-i: Stue, Kjøkken, Kontor, Entré, Gang, Toalettrom, Garasje |

**Kommentar til arealberegning**

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

# Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

### Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

> **2026 · Byttet varmtvannsbereder og styring av gulvvarme**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.
>
> **2024 · Installert elbillader i garasje**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.

---

### Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

Adresse: **Furukroken 7, 1481 Hagan**
Matrikkel: **3/531**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Lena Herrmann Nygaard**

Kunde: **Lena Herrmann Nygaard**

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **12.08.2026**

Tilstede ved befaring: **Lena Herrmann Nygaard (Kunde), Fredrik Nordby (Sakkyndig)**

Rapportdato: **27.08.2026**

*Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

## Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

## Utførende

Foretak

**Norske Boligrapporter AS**
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

**Fredrik Nordby**
Fagskoleingeniør
E-post: fn@norskeboligrapporter.no
Tlf: 95421650

Norske Boligrapporter



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

# Forutsetninger

## Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

## Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

## Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

## Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

## Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

## Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

**Tilstandsgrad 0:** Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**Tilstandsgrad 1:** Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**Tilstandsgrad 2:** Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

**Tilstandsgrad IU / TG IU** brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

## Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

NITTEDAL KOMMUNE
SEKTOR FOR MILJØ OG
SAMFUNNSUTVIKLING

**Planbestemmelser: REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SKYTTA - GLANERUD**

**Plan-id 115**

**Planens navn: REGULERINGSPLAN FOR SKYTTA - GLANERUD**

**Reguleringsbestemmelser er vedtatt endret av kommunestyret: 15.6.2015**

**Plankart vedtatt: 26.8.1974, K-sak 0210/74**

**Planbestemmelser endret 21.10.2014, revidert 19.5.2015.**

NB: AREALPLANKARTET ER IKKE OPPDATERT ETTER ENDRING I PLANBESTEMMELSENE AV 21.10.2014.

Merk: Felt G tilhørende bebyggelsesplan 115K omfattes av disse bestemmelsene.

**Generelt**

**§ 1.**
Det regulerte området er i planen vist med sort, stiplet linje/ reguleringsgrense. Innenfor denne planavgrensningen skal bebyggelsen plasseres innenfor de ulike avmerkete feltene (A-O).
Ved motstrid gjelder planbestemmelsene foran plankart når det gjelder angivelse av utnyttelsesgrad.

**§ 2.**
Planområdet er feltvis inndelt i følgende utbyggingsområder med formål:
Felt A-H og P: Boliger
Felt K og N: Allmennyttig formål
Felt L og M: Forretninger
Felt I: Industri
Felt J: Gartneri
Felt O: Friområde

**Fellesbestemmelser**

**§ 3. Utomhusplan**
Utomhusplan skal utarbeides i forbindelse med byggesøknad.

**§ 4. Vei- og VA-norm**
Tiltak skal være i henhold til den til enhver tids gjeldende vei- og VA-norm.

**§ 5. Støy**
Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen overskrider anbefalte verdier i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)» eller den til enhver tids gjeldende retningslinje. I områder der støynivået overskrider anbefalte verdier må det dokumenteres at det med støydempingstiltak kan oppnås lydnivå under grenseverdiene.

**§ 6. Flom og stabilitet/geotekniske forhold**
Det skal dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i forhold til fare for skred og flom i henhold til gjeldende retningslinjer, før tillatelse til tiltak etter Plan- og bygningsloven kan gis.

**§ 7. Parkering og garasje**
Parkering frittliggende småhus:
For tomter med enebolig eller tomannsbolig tillates en garasje/ et uthus med størrelse inntil totalt 50 m², i tillegg kan det settes opp mindre bygninger (under 15 kvm) som ikke er godkjent for beboelse innenfor begrensninger gitt av PBL og tillatt BYA.

Det kreves 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Hver parkeringsplass beregnes til 18 m² på terreng. Tillegg for sekundærleilighet (1-2 roms) er 1 parkeringsplass.

For tomter med flere enn to boenheter tillates det en garasjeplass på 18 m² BYA per boenhet.

Garasjer kan plasseres 2,0m fra formålsgrense mot vei når garasjen plasseres parallelt med vei hvis dette ikke kommer i konflikt med frisiktsoner. Slik plassering tillates ikke mot Brennaveien, Industriveien og Skyttaveien, hvor byggegrensen skal følges.

Parkering konsentrert småhusbebyggelse:
Det kreves 1,5 parkeringsplasser per boenhet for rekkehus og kjedehus. Hver parkeringsplass beregnes til 18 m² BYA på terreng. Felles garasjeanlegg tillates oppført med en garasjeplass per boenhet. Det skal avsettes en gjesteparkeringsplass for hver tiende boenhet.

Parkering barnehage:
Minimum 1,5 p-plasser/100 m² BRA. Maksimalt 2 p-plasser/100 m² BRA.

Parkering andre formål for bebyggelse og anlegg.
Max. 1 p-plass/100 m² BRA for kontor/ andre arbeidsplassintensive virksomheter.
Max. 2 p-plasser/100 m² BRA for detaljhandel.

**§ 8. Overvanns- og avfallshåndtering**
Overvannshåndtering skal prosjekteres og må skje på egen tomt. Overvann bør benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselement og for å fremme biologisk mangfold. Det skal beregnes 20% klimapåslag eller benyttes en klimafaktor på 1,5 for overvann.
Avfallshåndtering skal skje i tilknytning til atkomst fra vei eller i felles miljøstasjon.

**§ 9. Vedr. private servitutter**
Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

**Boligbebyggelse**

**§ 10. Frittliggende småhusbebyggelse**
I feltene A-C, G, H og P tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasje. Det tillates ikke rom tilhørende hoveddel i frittliggende garasje. Denne bestemmelsen gjelder også for annen eksisterende, frittliggende småhusbebyggelse som er oppført innenfor annet formål innenfor planen.

Minimum tomteareal for en enebolig er 500 m² netto tomt og for tomannsboliger 400 m² netto tomt pr. boenhet. Dette gjelder for beregning av areal i tilknytning til boligen og for deling av eiendom.

Bebygd areal (BYA):
Maksimal utnyttelsesgrad for enkelttomter settes til BYA=30 %. Det tillates ett småhus (enebolig, enebolig med sekundærleilighet, eller tomannsbolig) pr. tomt.

Minste uteoppholdsareal (MUA):
Enebolig: MUA≥200 m².
Tillegg for sekundærleilighet i enebolig (1-2-rom): MUA≥25 m²
Tomannsbolig: MUA≥150 m² pr. boenhet.
Uteoppholdsareal på terrasse og balkonger kan medregnes.

Høyder:
Maksimal tillatt mønehøyde er 9,0 meter og maksimal tillatt gesimshøyde er 7,0 meter. Høyeste tillatte gesimshøyde for pulttak er 7,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

**§ 11. Konsentrert småhusbebyggelse**
I feltene D, E og F tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg. Det tillates ikke rom tilhørende hoveddel i frittliggende garasje. Denne bestemmelsen gjelder også for annen eksisterende, konsentrert småhusbebyggelse som er oppført innenfor annet formål innenfor planen.

Bebygd areal (BYA):
Maksimal utnyttelsesgrad for enkelttomter er BYA=40 %. Det tillates rekkehus og kjedehus.

Minste uteoppholdsareal (MUA):
MUA ≥ 150 m², der 100 m² skal være i direkte tilknytning til boenhetene
Uteoppholdsareal på terrasse og balkonger kan medregnes.

Høyder:
Maksimal tillatt mønehøyde er 9,0 meter og maksimal tillatt gesimshøyde er 7,0 meter. Høyeste tillatte gesimshøyde for pulttak er 7,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

**Andre formål**

**§ 12. Annen boligbebyggelse.**
For eksisterende småhusbebyggelse oppført innenfor andre formål innenfor planen gjelder §§ 10 og 11 vedrørende henholdsvis frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, se disse paragrafer.

**§ 13. Friområder, park og lekeplasser.**
Felt O er avsatt til park og felles lekeplasser.

**§ 14. Allmennyttig formål - barnehage**
a) Bestemmelsen gjelder område avsatt til allmennyttig formål – barnehage.
b) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige BYA=50%.

**§ 15. Industriområde**
a) Felt I reguleres til industriformål av blandet karakter. Innenfor området tillates oppført bebyggelse for industriell virksomhet (industri. lager, servicebedrifter av industriell karakter) og anlegg i tilknytning til denne.
b) Utnyttelsesgraden for hver industritomt skal ikke overskride BYA=70%.

## Tunnelstrekningen samt kryssområdet på Slattum. reguleringstegning B1 - B4

### §1. Generelt
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Tunnelstrekningen reguleres som trafikkområde i et volum under bakken, se §§3 og 4. Rundt tunnelen reguleres soner med restriksjoner i henhold til §6.

### §2. Overflateregulering
Dagens regulering og arealbruk på overflaten beholdes, med restriksjoner i henhold til §6.

### §3. Trafikkområde - veg: T1
Område T1, som omfatter veg i dagen samt volum for tunnel, reguleres til trafikkformål.

### §4. Trafikkområde - annet trafikkareal: T2
Område T2 er et sikringsområde rundt tunnelen, der det bl a kan gjennomføres tetningsarbeider. Innenfor dette område har Vegvesenet full råderett. Inngrep av andre krever tillatelse fra Vegvesenet. Volumet kan strekke seg opp til 3 m under terrengoverflaten, jf §6.

### §5. Trafikkområde - annet trafikkformål: T3, T4 og T5
Område T3 reguleres til fortau og gang-/sykkelveg.
Område T4 reguleres til snuplass og oppstillingsplass for buss samt til innfartsparkering.
Område T5 er arealer som er nødvendig for den tekniske utførelsen og driften av veganlegget.

### §6. Spesialområde: S1, S2 og S3
Område S1 er et volum som er klausulert med hensyn til bl a rystelser. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må Vegvesenets tillatelse innhentes. Vegvesenet kan da bl a sette krav til maksimale rystelser.

Område S2 omfatter arealer der tunneloverdekningen er mindre enn 18 m. Dybden er 3 m under terrengoverflaten. Innenfor dette volum kan det ikke gjøres inngrep uten Vegvesenets godkjennelse, så lenge undergrunnen består av fjell, jf §4. I løsmassene over fjelloverflaten tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser elle r på annen måte kan gi skader på tunnelen eller tunnelinnredningen.

Område S3 er et anleggsbelte, som skal istandsettes i samsvar med bruken før anleggsstart.

### §7. Støytiltak
Miljøverndepartementes retningslinjer om vegtrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven, jf rundskriv T-8/79 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

Støyskjermer og støyvoller som skal bygges, fremgår av plankartet. For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene allikevel får utendørs støynivå over retningslinjenes nivå, skal tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak vurderes i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen. Hvilke eiendommer dette gjelder fremgår av støytegningene. Det endelige omfanget av lokal avskjerming og/eller fasadetiltak fastlegges av utbygger, i samsvar med ovennevnte retningslinjer. Støyskjermingstiltak for eksisterende bebyggelse, skal være iverksatt før veganlegget tas i bruk.

NITTEDAL KOMMUNE
*- der storby og Marka møtes*

Willy Herrmann AS
Grefsenkollveien 23

0490 OSLO

| Vår ref: | Deres ref: | Dato: |
|---|---|---|
| 11/3-2<br>BYGG 3/531 | | 1/12/2011 |

Bnr. ~~151074391~~
20902825

# Ferdigattest 3/~~351~~ 531

Midlertidigbrukstillatelse er gitt 10.01.2003.

| | |
|---|---|
| *Gjelder:* | *Enebolig med garasje.* |
| *Byggested:* | *Furukroken 7,* |
| *Ansvarlig søker:* | *Willy Herrmann AS* |
| *Ansvarlig utf:* | *Brandbu Snekkerteam AS* |
| *Ansvarlig utf.:* | *Moderne Rør Service AS* |

Kontrollerklæring/anbefaling er mottatt fra kontrollansvarlig 3.01.2011. Det forutsettes at den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

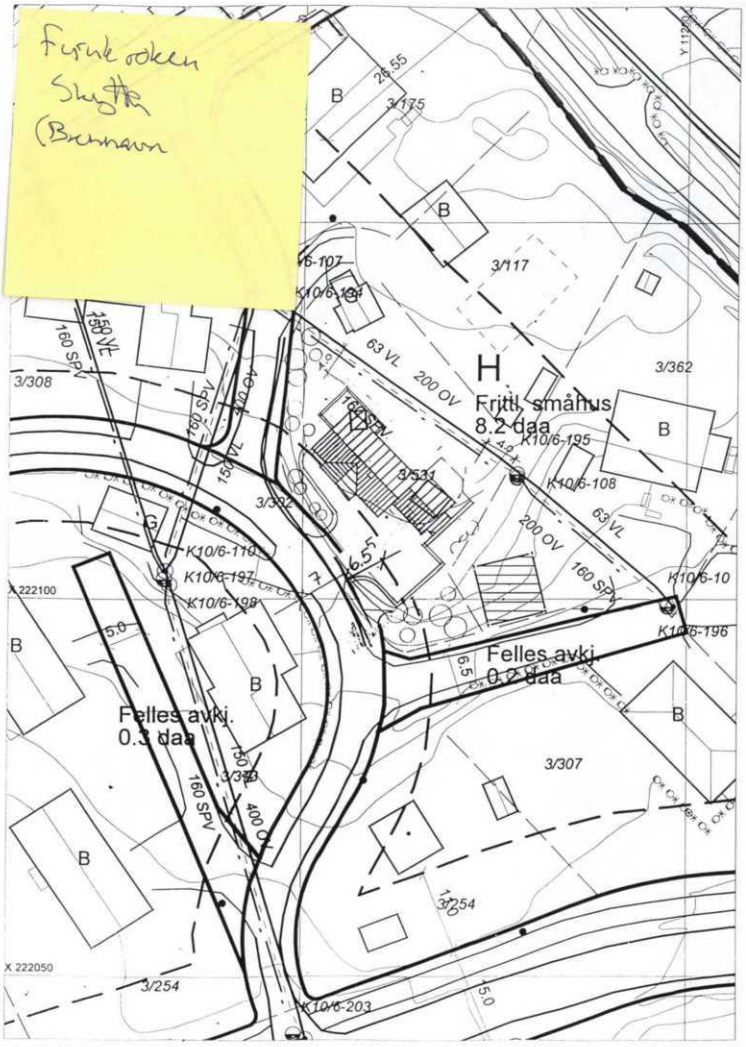
I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med vennlig hilsen

Valida Mujezinovic
avdelingsarkitekt
E-post: valida.mujezinovic@nittedal.kommune.no

Kopi:
Brandbu Snekkerteam AS, Julibakka 93, 2760 BRANDBU
Moderne Rør Service AS, Kjelsåsveien , 0411 OSLO
Nittedal kommune, teknisk seksjon, her




**NITTEDAL KOMMUNE**
TEKNISK AVDELING
Seksjon plan, byggesak og oppmåling

12/6-01

01/01286 008
TE NMO
10 MAI 2001
V 3466

## SITUASJONSKART OVER GNR. 3 BNR. 531

| | |
|---|---|
| Kartblad: | CP 047-1-46 |
| Målestokk: | 1:500 |
| Ekvidistanse: | 1m |
| Areal: | 945 m 2 |
| Journalnr.: | 1895 |
| Sign: | IMK |

Tegnforklaring:
- Eiendomsgrense
- Senterlinje vei
- Byggegrense
- Kant reg. vei
- Gjerde

N

**REGULERINGSPLAN FOR:** Skytta - Glanerud
**GODKJENT:** 10.03.1975
**REGULERINGSFORMÅL:** Bolig
**TILLATT UTNYTTELSE:** Brutto boligareal inkl. garassje/uthus må ikke overstige 20% av netto tomteareal

**ADKOMST FRA:** Furukroken

**VANN- OG AVLØPSFORHOLD:**
- Vannledning: 63mm
- Overvannsledning: 200mm
- Avløpsledning 150mm
- Kum K10/6-108

**BEMERKNINGER:**

**GENERELLE RETNINGSLINJER:** Ved byggesøknad skal følgende forhold tegnes inn på situasjonskartet:
- Ny (e) bygning (er) og eksisterende bygning (er) som skal beholdes
- Avstand til nabogrense (4 meter)
- Avkjørsel fra vei og adkomst til hus
- Garasje (r) og oppstillingsplass (er) for bil (er)
- Etasjetall og sokkelhøyde
- Eventuelle terrenginngrep (nytt terreng)

Dette kartet er et offentlig dokument hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Målebrev, grenselengder og koordinater må respekteres ved prosjektering. Det tas forbehold om høydekurvenes (kotenes) riktighet. Det kan være foretatt terrengendringer som ikke er registrert på kartet. Det vises til vedlagte reguleringsbestemmelser.

Situasjonskartet er gyldig i 1 år etter utstedelsesdato.
**NB: BÅDE TEKST OG KARTSIDE SKAL LIGGE VED BYGGESØKNADEN.**

Nittedal, 26/10/00

for Tore Berg
Seksjonssjef

**REVIDERT 06.05.2001**
**PLASSERING AV BOLIGEN JUSTERT**




**NITTEDAL KOMMUNE**
TEKNISK AVDELING
Seksjon plan, byggesak og oppmåling

SAKSNR 11128600/

## SITUASJONSKART OVER GNR. 3 BNR. 531

| | |
|---|---|
| Kartblad: | CP 047-1-46 |
| Målestokk: | 1:500 |
| Ekvidistanse: | 1m |
| Areal: | 945 m 2 |
| Journalnr.: | 1895 |
| Sign: | IMK |

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense
- Senterlinje vei
- Byggegrense
- Kant reg. vei
- Gjerde

N

| | |
|---|---|
| **REGULERINGSPLAN FOR:** | Skytta - Glanerud |
| **GODKJENT:** | 10.03.1975 |
| **REGULERINGSFORMÅL:** | Bolig |
| **TILLATT UTNYTTELSE:** | Brutto boligareal inkl. garasje/uthus må ikke overstige 20% av netto tomteareal |
| **ADKOMST FRA:** | Furukroken |
| **VANN- OG AVLØPSFORHOLD:** | Vannledning: 63mm<br>Overvannsledning: 200mm<br>Avløpsledning 150mm<br>Kum K10/6-108 |
| **BEMERKNINGER:** | |

**GENERELLE RETNINGSLINJER:** Ved byggesøknad skal følgende forhold tegnes inn på situasjonskartet:

- Ny (e) bygning (er) og eksisterende bygning (er) som skal beholdes
- Avstand til nabogrense (4 meter)
- Avkjørsel fra vei og adkomst til hus
- Garasje (r) og oppstillingsplass (er) for bil (er)
- Etasjetall og sokkelhøyde
- Eventuelle terrenginngrep (nytt terreng)

Dette kartet er et offentlig dokument hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Målebrev, grenselengder og koordinater må respekteres ved prosjektering. Det tas forbehold om høydekurvenes (kotenes) riktighet. Det kan være foretatt terrengendringer som ikke er registrert på kartet. Det vises til vedlagte reguleringsbestemmelser.

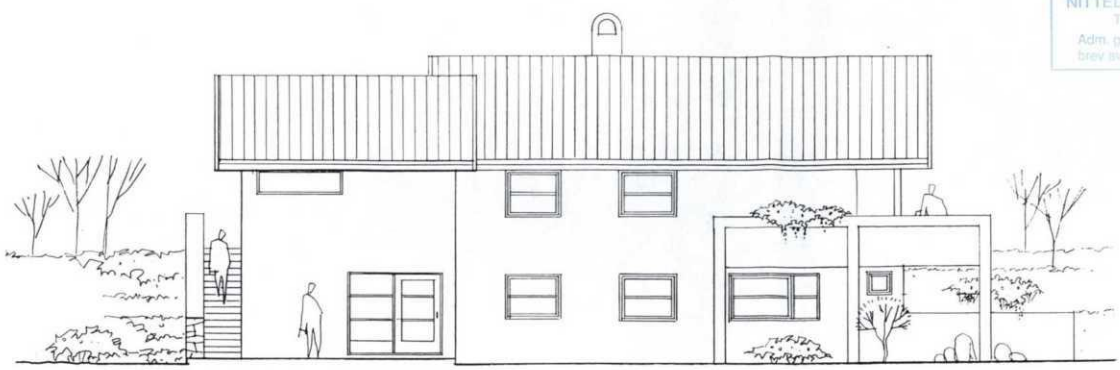
Situasjonskartet er gyldig i 1 år etter utstedelsesdato.
**NB: BÅDE TEKST OG KARTSIDE SKAL LIGGE VED BYGGESØKNADEN.**

Nittedal, 26/10/00

for Jugen Kristiansen
Tore Berg
Seksjonssjef

NITTEDAL KOMMUNE
TEKN. AVD.
Adm. godkjenning iht.
brev av 12/6-01

SAK: 01/236 001



**FASADE MOT NORD**



**FASADE MOT VEST**

**BOLIG TIL FAMILIEN HERRMANN**
**GNR. 3 BNR. 531 NITTEDAL**

SIVILARKITEKT ASHISH KRISHNA BEKKELIA 27, 1481 HAGAN

**DATO 27. 03.2001**
**MÅL 1 : 100**

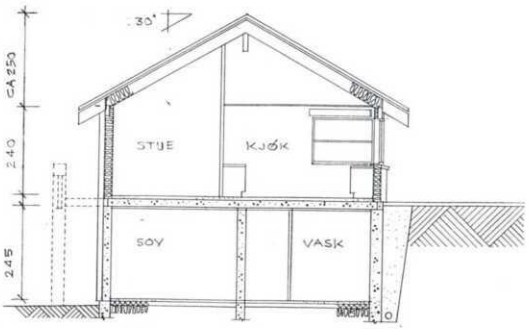
TELEFON / TELEFAKS • 6707 7812

NITTEDAL KOMMUNE
TEKN. AVD.
Adm. godkjennelse i h.t.
brev av 12/6-01

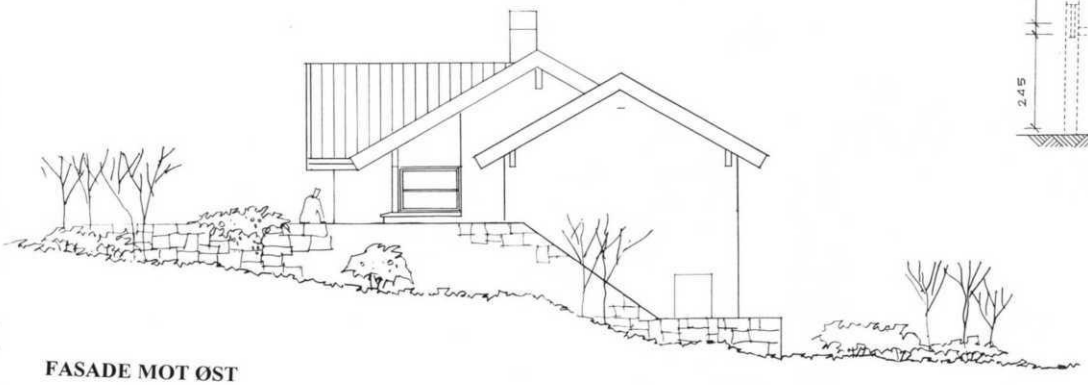
-1APR'01 011236 00 1



**FASADE MOT SYD**




**SNITT**



**FASADE MOT ØST**

**BOLIG TIL FAMILIEN HERRMANN**
**GNR. 3 BNR. 531 NITTEDAL**

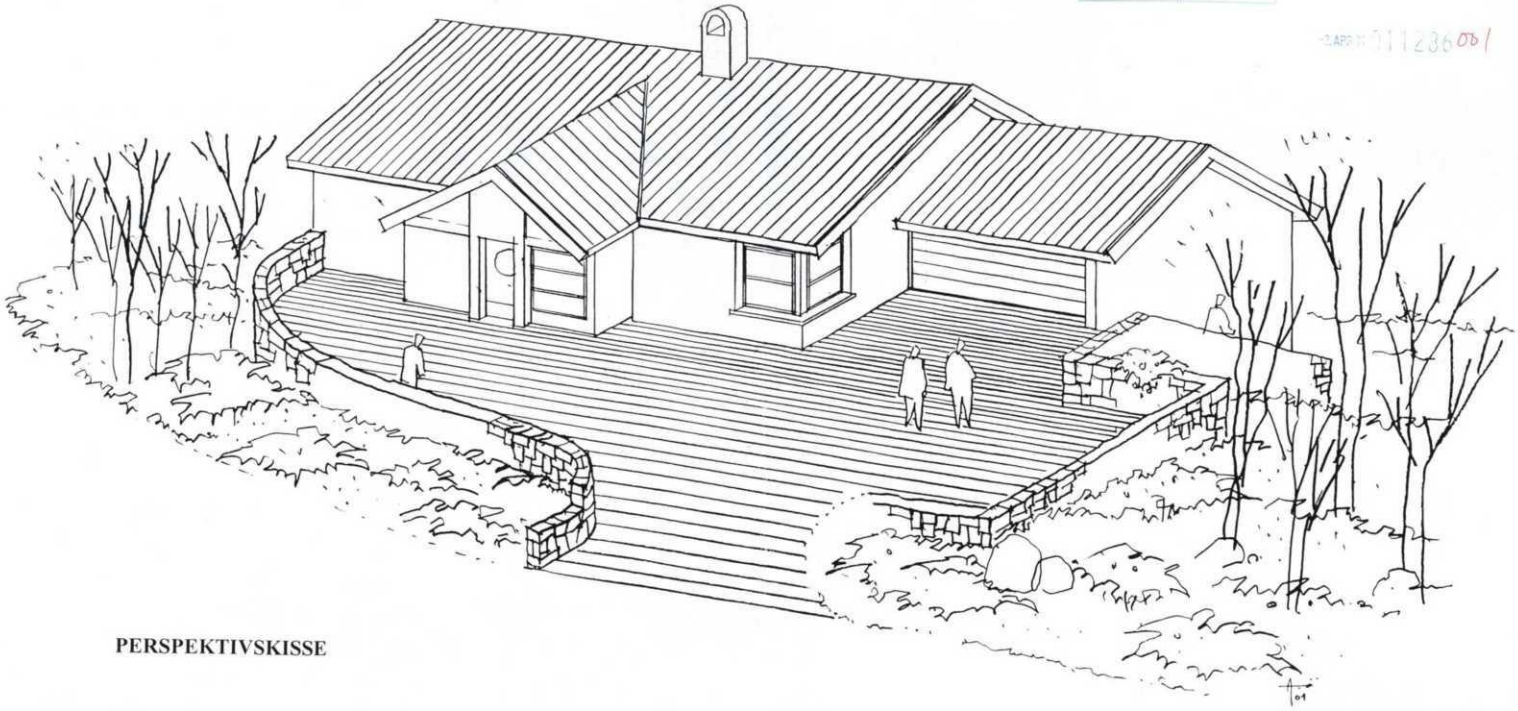
SIVILARKITEKT ASHISH KRISHNA BEKKELIA 27, 1481 HAGAN

**DATO 27. 03.2001**
**MÅL 1 : 100**

TELEFON / TELEFAKS · 6707 7812

NITTEDAL KOMMUNE
TEKN. AVD.
Adm. godkjent/ansvarlig
brev av 12/6-01

SAKSNR 211236 001



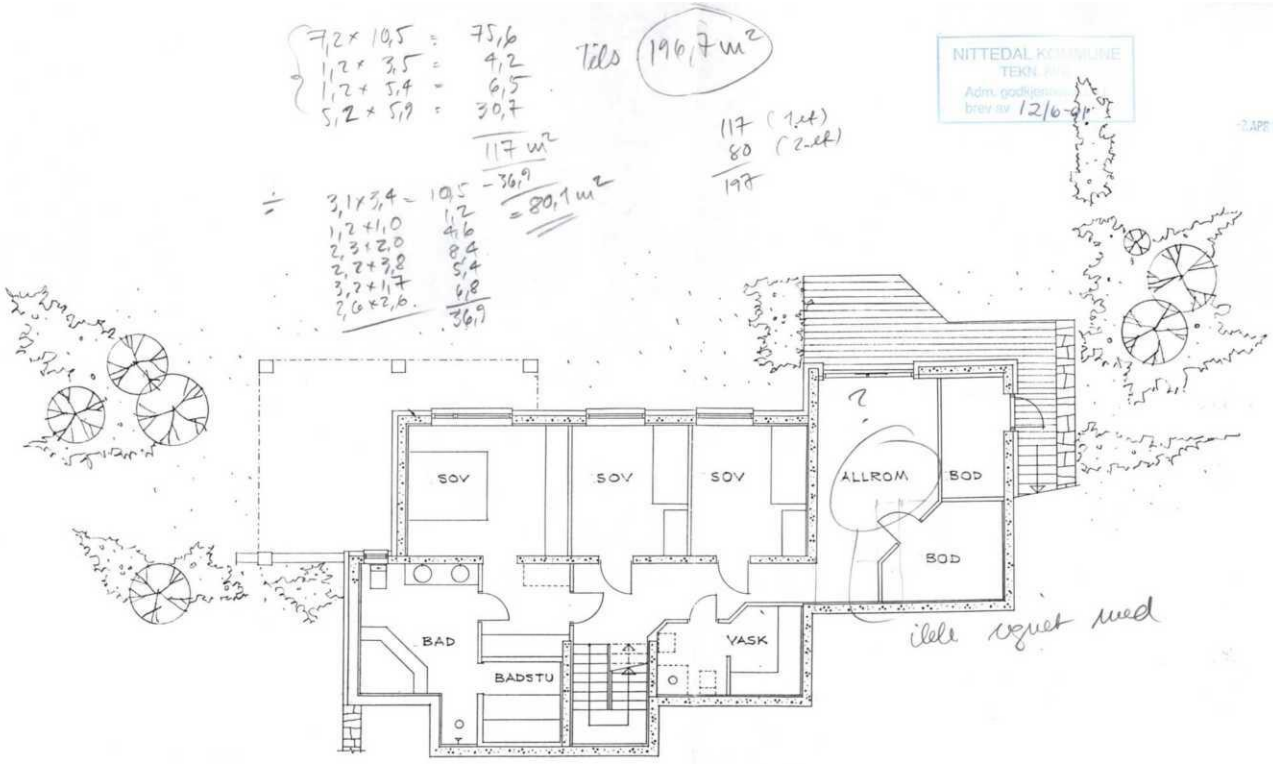
PERSPEKTIVSKISSE

**BOLIG TIL FAMILIEN HERRMANN**
**GNR. 3 BNR. 531 NITTEDAL**

SIVILARKITEKT ASHISH KRISHNA BEKKELIA 27, 1481 HAGAN

**DATO 27. 03.2001**

TELEFON / TELEFAKS : 6707 7812




**PLAN AV U. ETASJE**

**BOLIG TIL FAMILIEN HERRMANN**
**GNR. 3 BNR. 531 NITTEDAL**

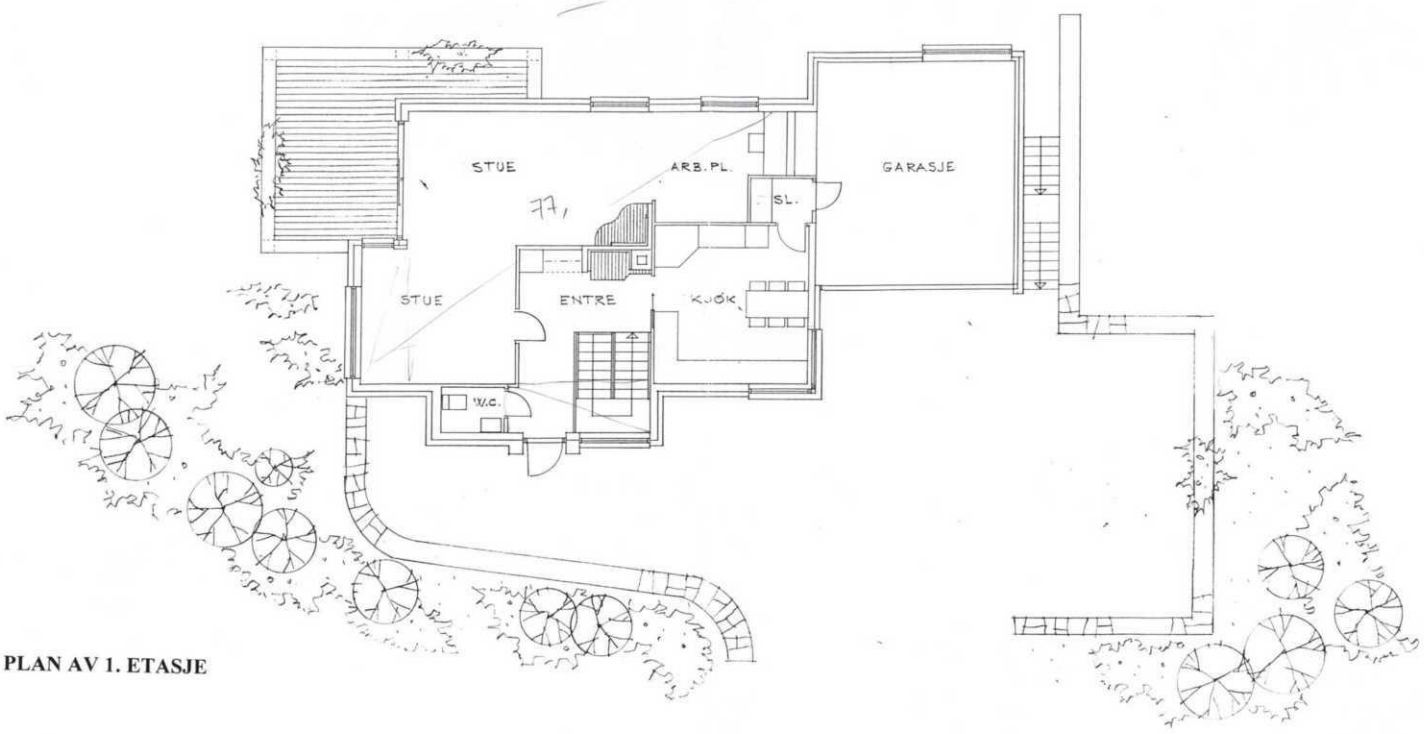
SIVILARKITEKT ASHISH KRISHNA BEKKELIA 27. 1481 HAGAN

**DATO 27. 03.2001**
**MÅL 1 : 100**

TELEFON / TELEFAKS : 6707 7812

1. et - 7,2 x 10,7 = 77,0
1,7 + 3,6 = 4,3
1,7 + 3,8 = 4,6
5,2 x 5,9 = 30,7
116,58 m²

NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISK
Adm. godkjenning iht. brev av 12/6-01
SAKSNR 01123a 001




**PLAN AV 1. ETASJE**

**BOLIG TIL FAMILIEN HERRMANN**
**GNR. 3 BNR. 531** **NITTEDAL**

SIVILARKITEKT ASHISH KRISHNA BEKKELIA 27, 1481 HAGAN
TELEFON / TELEFAKS : 6707 7812

**DATO 27. 03.2001**
**MÅL 1 : 100**

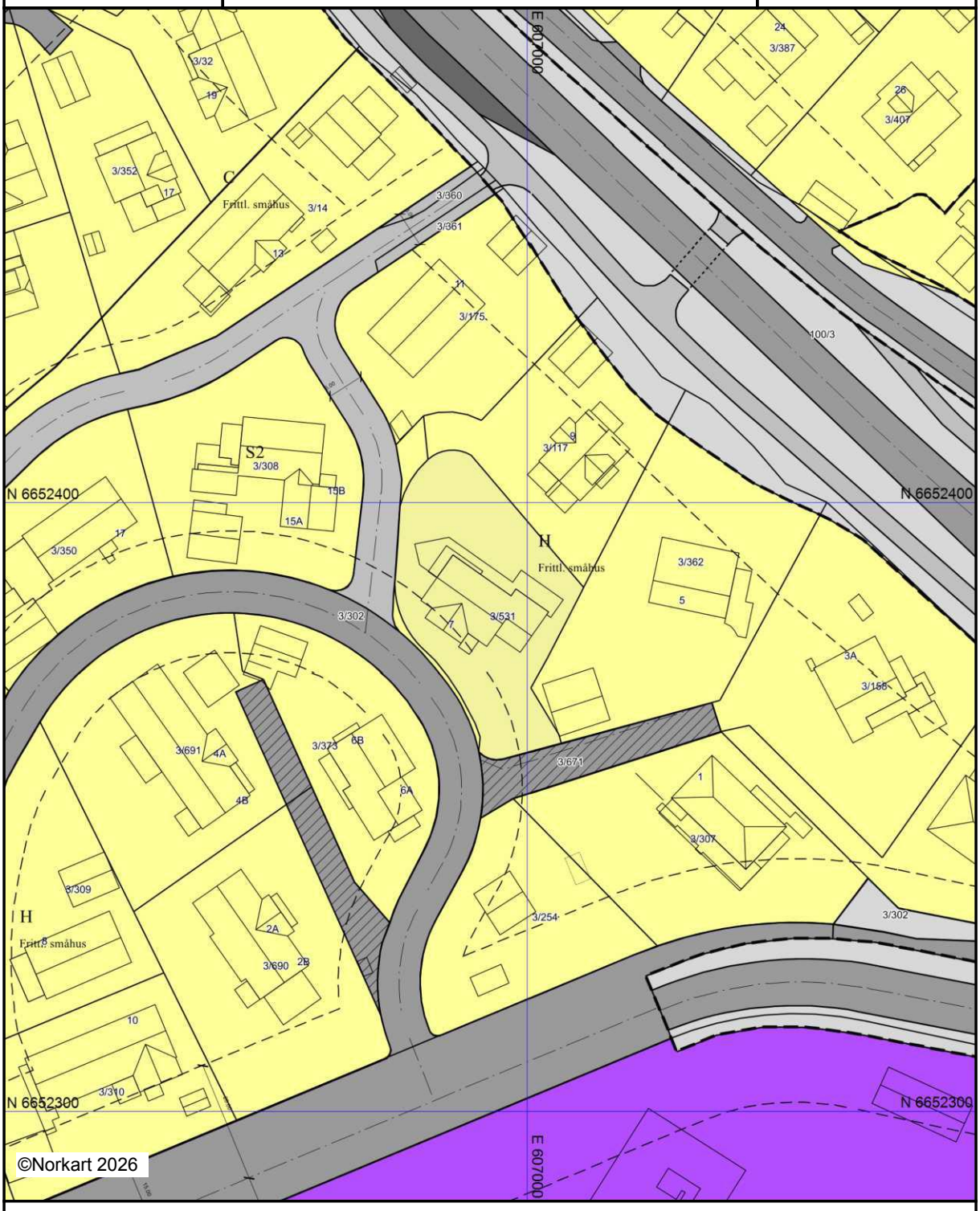
Nittedal kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 3/531
Adresse: Furukroken 7
Dato: 28.07.2026
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.*

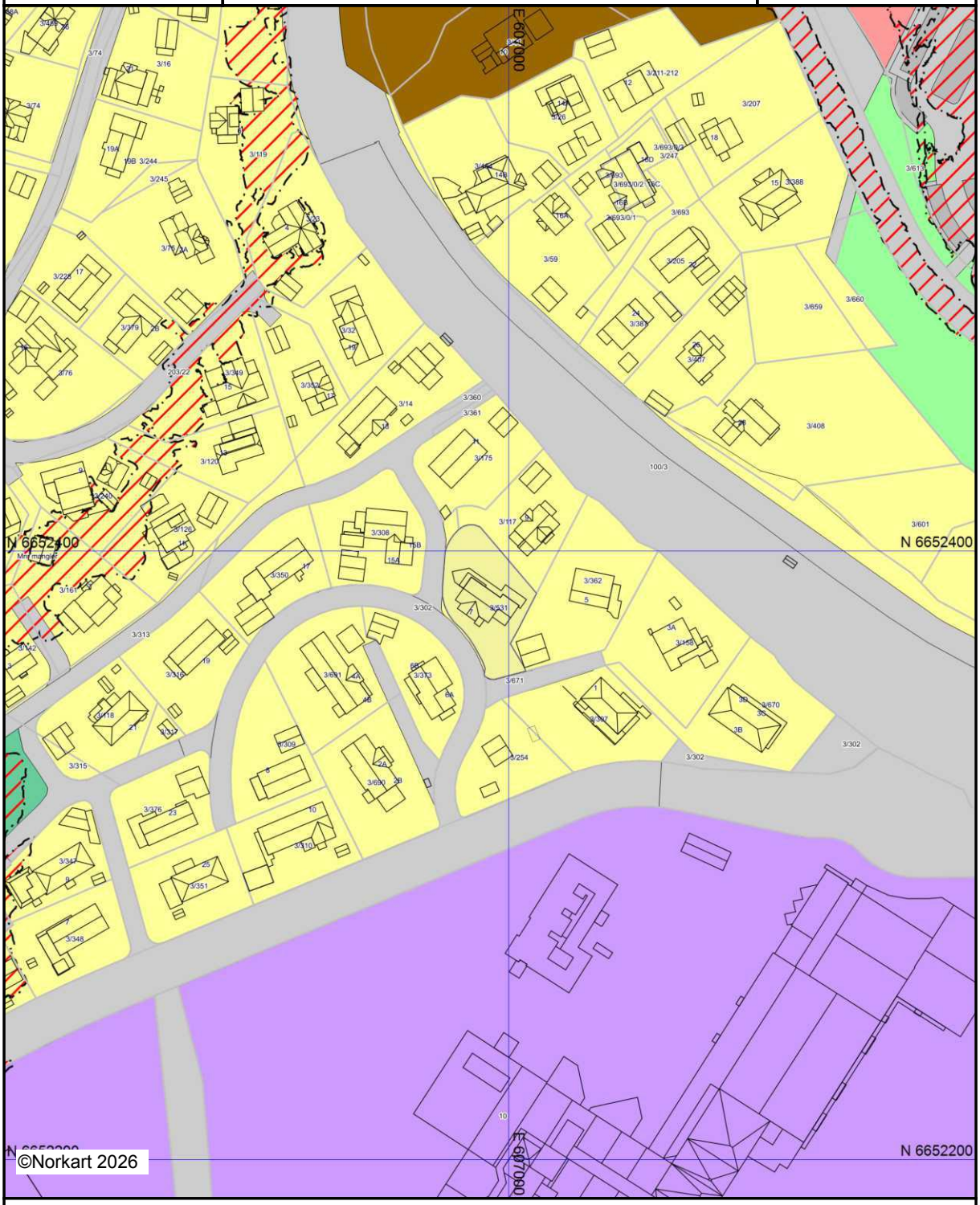
Nittedal kommune

# Kommuneplan

Eiendom: 3/531
Adresse: Furukroken 7
Dato: 28.07.2026
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

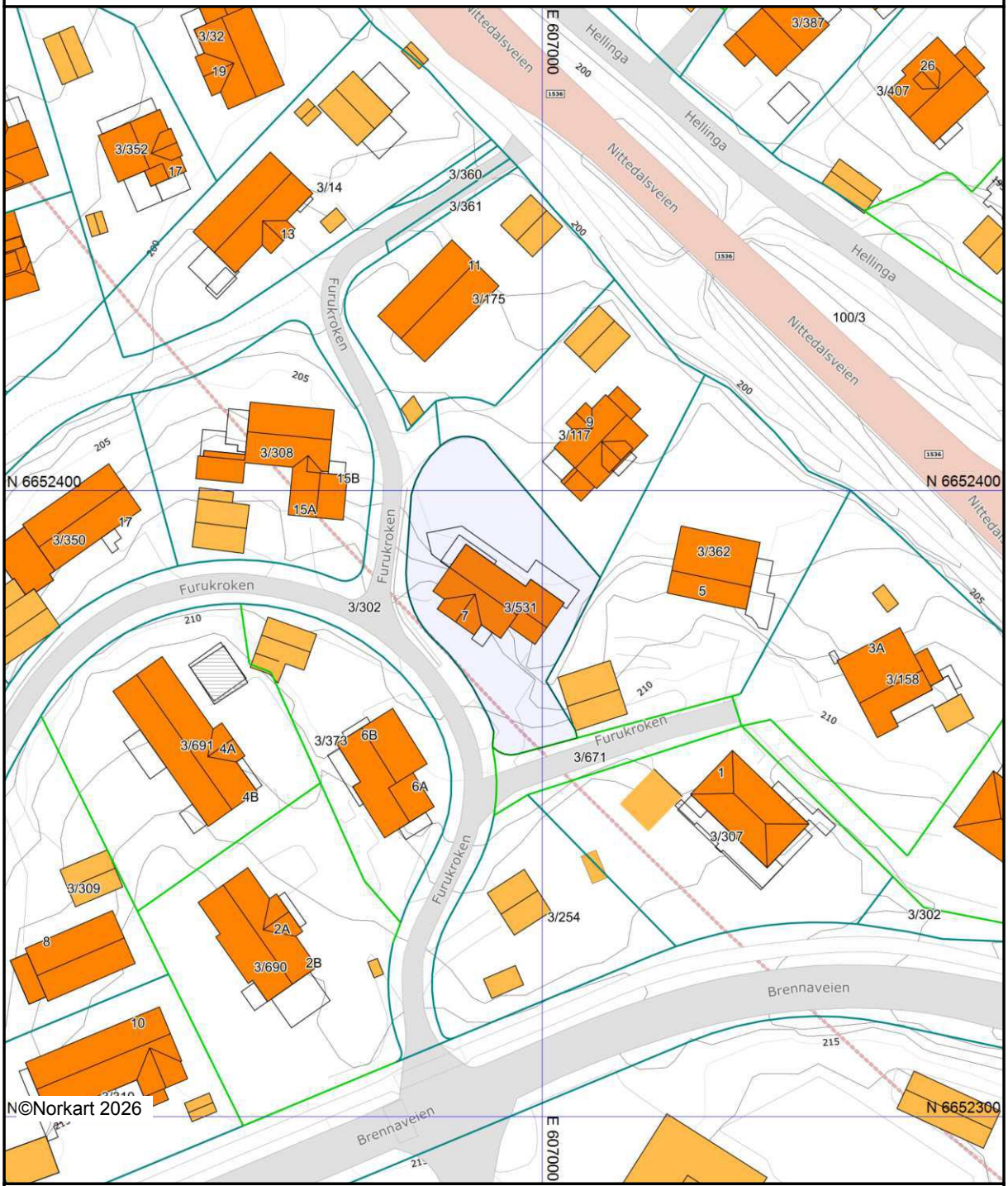
# Grunnkart

Eiendom: 3/531
Adresse: Furukroken 7
Dato: 28.07.2026
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

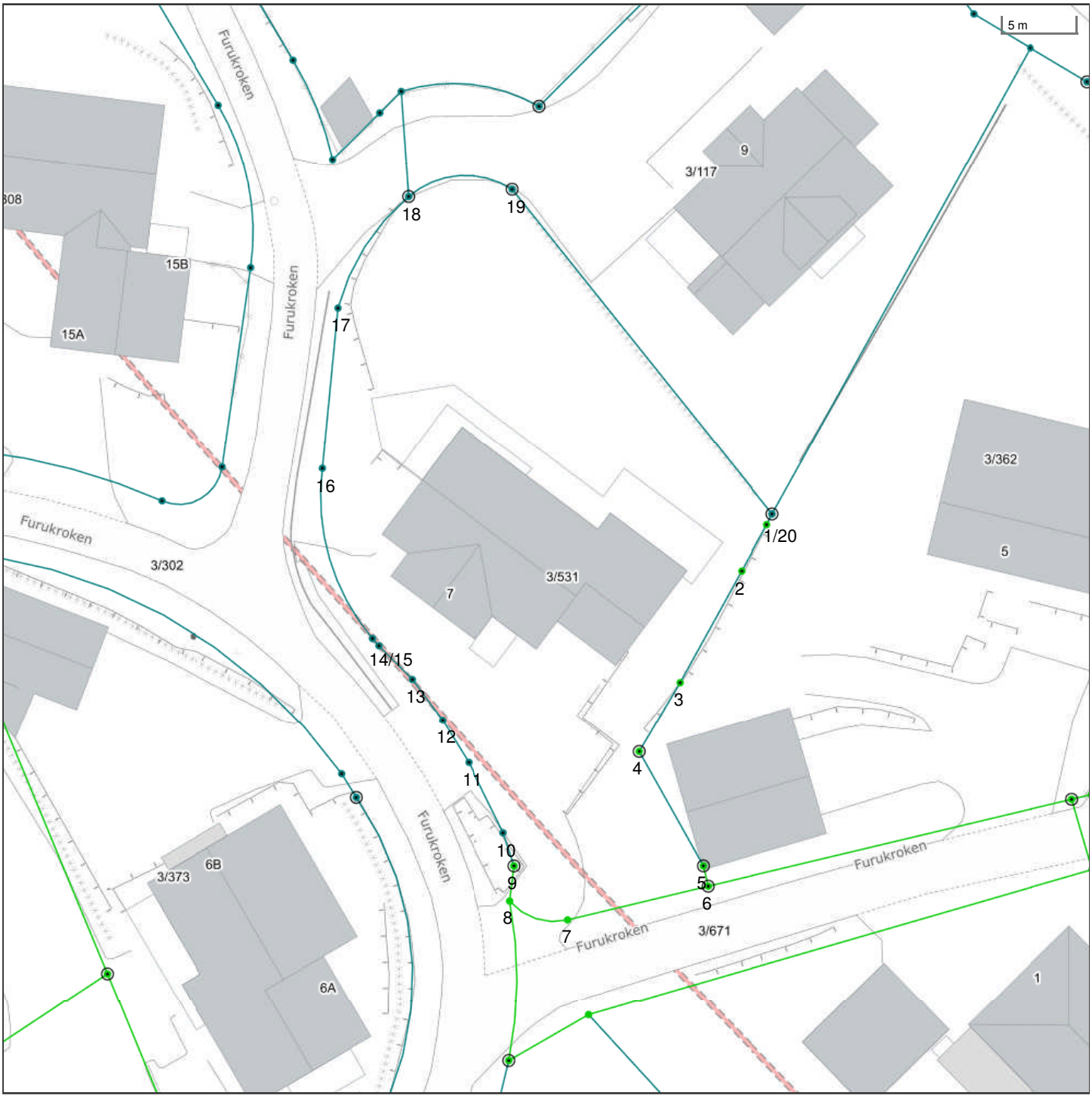



©Norkart 2026

*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.*

Utskriftsdato: 28.07.2026

# Eiendomskart for eiendom 3232 - 3/531//




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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

# Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 964,60 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6652393,06 | **Øst** | 606993,3 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6652385,35 | 607008,9 | 8 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 0,82 | |
| 2 | 6652382,13 | 607007,25 | 8 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 3,62 | |
| 3 | 6652374,39 | 607003,24 | 8 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 8,72 | |
| 4 | 6652369,57 | 607000,57 | 8 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 5,51 | |
| 5 | 6652361,88 | 607005,2 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 8,98 | |
| 6 | 6652360,5 | 607005,57 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 1,43 | |
| 7 | 6652357,92 | 606995,99 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Asfaltspiker (94) | 9,92 | |
| 8 | 6652359,09 | 606991,98 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Asfaltspiker (94) | 4,39 | 3,96 |
| 9 | 6652361,5 | 606992,21 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 2,42 | |
| 10 | 6652363,74 | 606991,39 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 2,39 | |
| 11 | 6652368,48 | 606988,87 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 5,37 | |
| 12 | 6652371,33 | 606986,99 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 3,41 | |
| 13 | 6652374,07 | 606984,82 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 3,50 | |
| 14 | 6652376,31 | 606982,46 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 3,25 | |
| 15 | 6652376,79 | 606982 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 0,66 | |
| 16 | 6652388,32 | 606978,23 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 12,49 | 15,18 |
| 17 | 6652399,33 | 606978,98 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 11,04 | |
| 18 | 6652407,09 | 606983,61 | 13 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 9,18 | 14,86 |
| 19 | 6652407,79 | 606990,74 | 13 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 7,68 | 6,14 |
| 20 | 6652386,09 | 607009,25 | 13 cm | Jordfast stein (JS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 28,52 | |

Nittedal kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3/531
Adresse: Furukroken 7
Dato: 28.07.2026
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

# Ledningskart

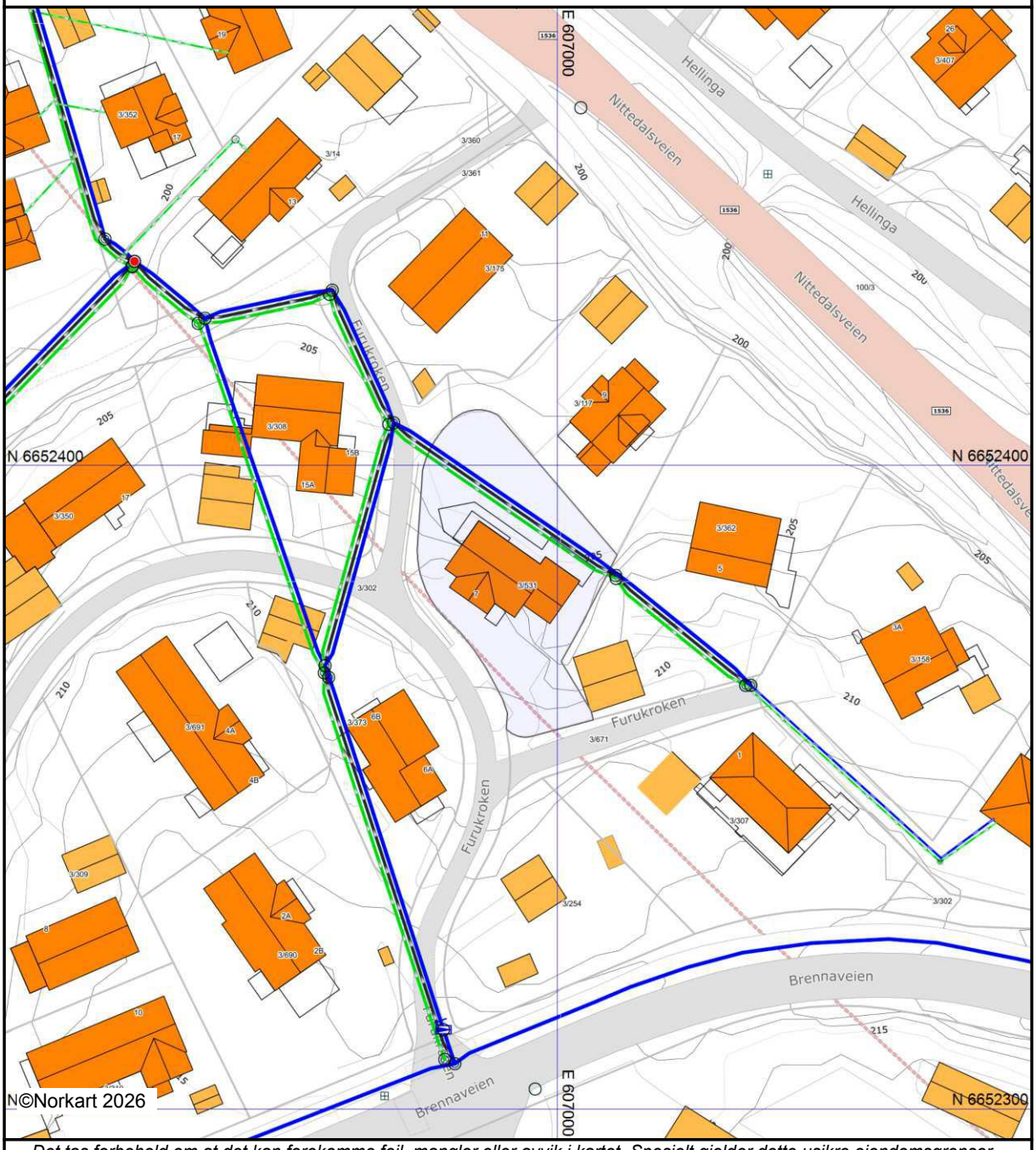
Eiendom: 3/531
Adresse: Furukroken 7
Dato: 28.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

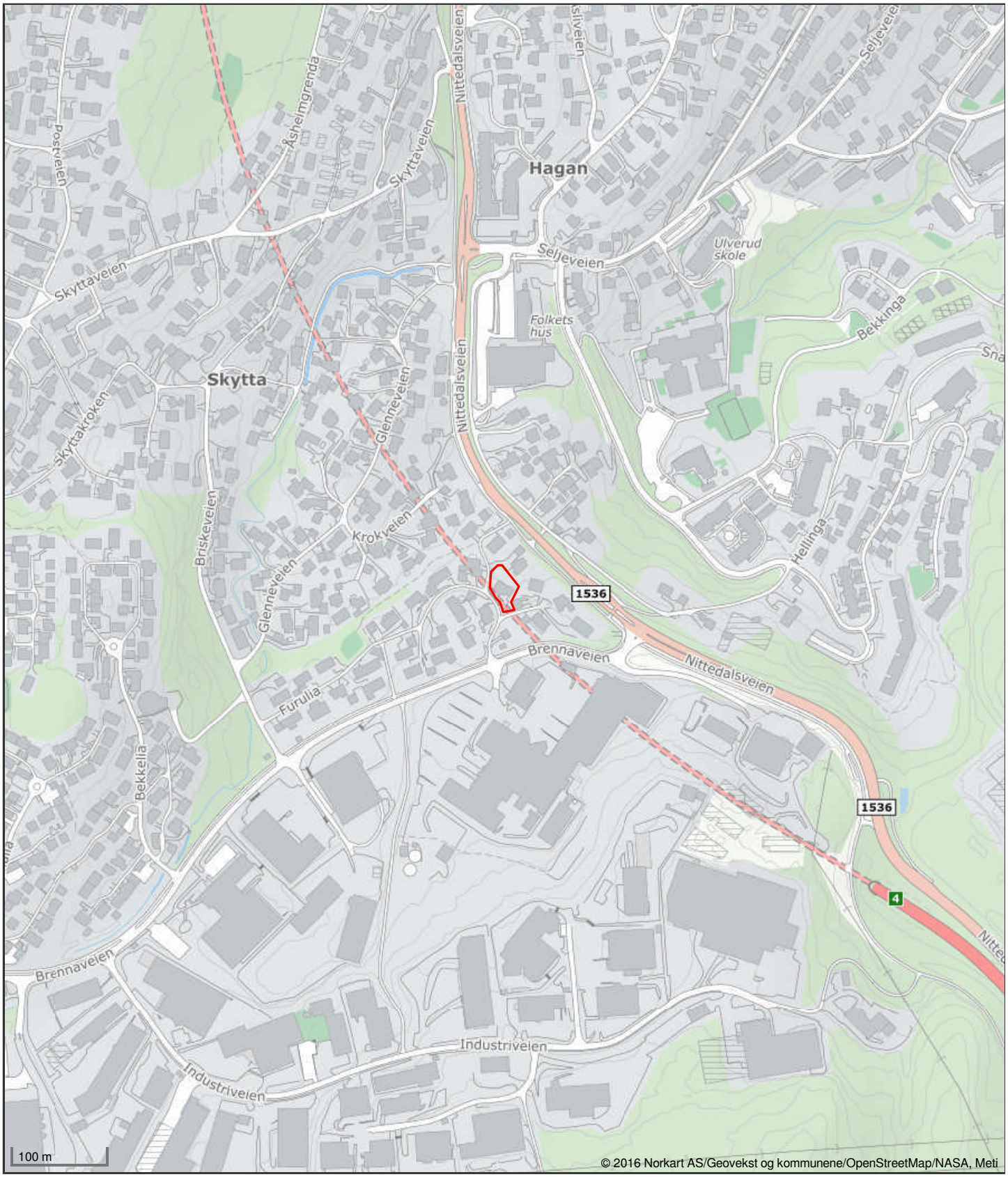
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




*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: 28.07.2026

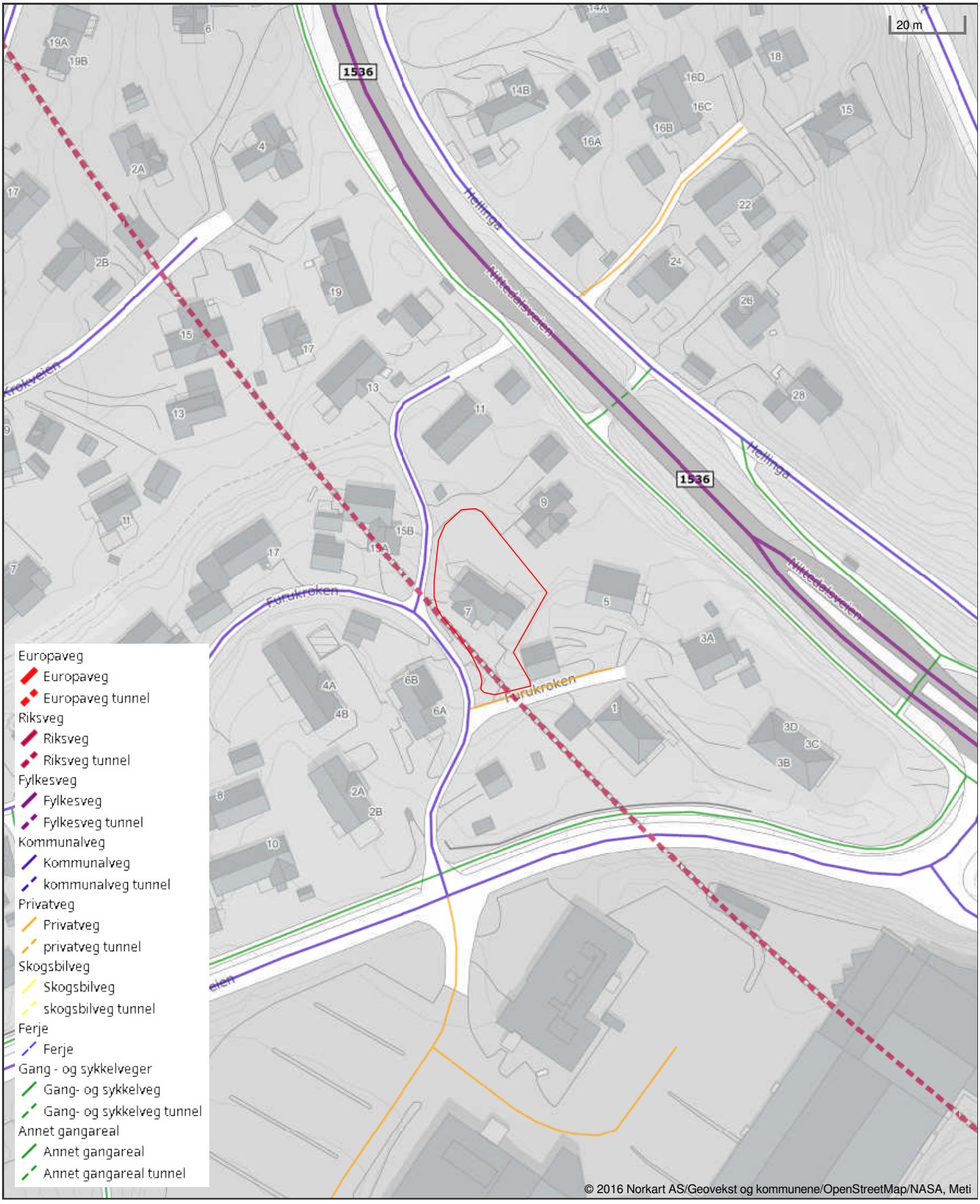
# Oversiktskart for eiendom 3232 - 3/531//




*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: 28.07.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3232 - 3/531//




*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: 28.07.2026

# 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.** | 3 | **Bruksnr.** | 531 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Furukroken 7, 1481 HAGAN | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **377337** | 1538 | 31.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 82 |

| | |
|---|---|
| **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.

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

Utskriftsdato: 28.07.2026

# Opplysninger om eiendomsskatt

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3232 | **Gårdsnr.** | 3 | **Bruksnr.** | 531 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Furukroken 7, 1481 HAGAN | | | | | | | | |

## Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

| | |
|---|---|
| **Takst** | 8 755 000,00 kr |
| **Skatt** | 9 257,00 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.

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

Utskriftsdato: 28.07.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3232 | **Gårdsnr.** | 3 | **Bruksnr.** | 531 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Furukroken 7, 1481 HAGAN | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 32322022 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2024-2035 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.05.2024 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3498/Kommuneplan%20for%20Nittedal%202024-2035%20Kommuneplanbestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 964 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 115 |
| **Navn** | Skytta - Glanerud |

| | |
|---|---|
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 10.03.1975 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/1159/115(115K)_Reguleringsbestemmelser%20for%20Skytta%20-%20Glanerud.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 964 $m^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** H |

# Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 9136 |
| **Navn** | Rv. 4 Gjelleråsen - Slattum |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 15.06.1998 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/1460/9136_tunnel_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 965 $m^2$<br>**Formål** Anlegg i grunnen<br>**Feltnavn** S2 |

**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.: | 3 | Bnr.: | 531 | Fnr.: | | Snr.: | |
| Adresse: | Furukroken 7 | | | | | | |
| 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.

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:<br>B9 Tumyrhaugen<br>B11 Holum skog<br>B12 Holum skog<br>B15 Markerud,<br>B19 Kjul<br>B19 utvidelse (Kjul sør)<br>B21Kjul<br>B22 Kjul vest<br>B23 Kjul øst<br>B24 Rudstein |
| Sentrumsformål | S1 Sentrumskjerne øst for dagens Rv4<br>S4 Nittedal sentrum<br>S5 Mokollen/Rådhuskvartalet<br>S6 Hagan sentrum |
| Offentlig eller privat tjenesteyting | BOP 2 Rotnes<br>BOP 3 MS-senteret<br>OP5 sør for Svartkruttveien<br>OP6 Møbellåven<br>OP Barnehage på Tumyrhaugen |
| Næringsbebyggelse | N1(Mølleparken), N2 (Glømmi sport), N3 (verksted sør for sentrum), N5 (Mortens kro), N10 (Gnisten), N13 (Strøm sag)<br>N14 Rotnes bruk nord<br>N15 Brådalstubben<br>N16 Haug |
| Idrettsformål | BIA2 Sagerud<br>BIA 3 og BIA5 Varingskollen<br>BIA 4 Slattumhallen |
| Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, bolig, offentlig- og privat tjenesteyting | BKB 1 Svartkruttveien<br>BKB 2 Glittre<br>BKB 3 Bjertnes<br>BKB4 Svartkruttveien<br>BKB 5 Kjul handel<br>O_SPA sentrum sør<br>BKB 6 Varingskollen<br>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<br>Utvidet friområde langs vassdrag langs Skysetveien 9 |
| | Grøntstruktur Mokollen G5, fremtidig |
| | Grøntstruktur Kjul G6, fremtidig |
| Naturområde, se hensynssoner | Eksisterende naturreservater:<br>Rundkollen, Ravndalen, Slåttmyra, Slattumsrøa, Lillomarka, Prekestolen, Glitrelia<br>Fremtidige naturreservater (områder for vern av skog, delvis i Nittedal):<br>Utvidelse av Ravndalen, Holum skog |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag | BV1, BV2,<br>Drikkevann Bergstjern |
| **Hensynssoner** | |
| Sikringssoner | H110-sikringssone Ørfiske og Bergstjern-gammel sone tas ut<br>H110_1 Maridalsvasdraget m.fl. nedslagsfelt primærdrikkevannskilde.<br>H110_Bergstjern nedslagsfelt krisevannskilde |
| Sikringssoner infrastruktur | H190-2 Hensynssone hovedvannledning<br>H190-3 Hensynssone kommunalt vannforsyningsanlegg |
| Båndleggingssoner -soner båndlagt etter egne vedtak i annet lovverk | H740 båndlegging etter energiloven<br>H730_1 båndlagt etter kulturminneloven Markerud gård jf. PlanId141<br>H730_2 båndlagt etter kulturminneloven Hakadal kirke jf. PlanId 341<br>H560 båndlagt etter lov om naturvern H720<br>Statlig sikret friluftsliv |
| Faresone kvikkleire | H310_1 |
| Faresone Flomfare Nitelva 200 års returperiode med klimafaktor (kf)<br><br>Aktsomhetssone flomfare langs øvrige vassdrag og mindre bekker<br><br>Faresone flomfare Glanerudbekken med returperiode 200 år og kf 1,5. Kjellerfri sone | H320_1<br><br>H320_2<br><br>H320_3 |
| Faresone Flomfare overvann i byggesonene Rotnes | H320_5 |
| Faresone brann og eksplosjonsfare | H350 |
| Faresone høyspenningsanlegg regionalnetts (RN) kraftledninger | H370_1, sentrum<br>H370_2 |
| Annen fare | H390 Bjønndalen |
| Naturverdier | Hensynssone hensyn naturmiljø H560 |
| Kulturmiljø | H570_1-12:<br>H570_1 Hakadal verk med kulturlandskap, justert<br>H570_2 Hakadal kirke med kulturlandskap, |

| | |
|---|---|
| | H570_3 Krudtværket, justert<br>H570_4 Rotnes med kulturlandskap,<br>H570_5 Aas gård med kulturlandskap,<br>H570_6 Markerud med kulturlandskap,<br>H570_7 Nittedal kirke med kulturlandskap,<br>H570_8 Skyset med kulturlandskap,<br>H570_9 Ravinelandskap Slattum- Åros<br>H570_10 Greveveien<br>H573_11 Hakadal stasjon<br>H570_12 Glittre |
| Soner båndlagt etter kulturminneloven | H_730_1 Markerud gård, avgrensning jf. reguleringsplan PlanId 141 med egne bestemmelser<br>H_730_2 Hakadal kirke og middelalderkirkegård, avgrensning jf. reguleringsplan for Hakadal kirkegård PlanId 341 med egne bestemmelser |
| Sone båndlagt etter lov om naturvern- nåværende, eksisterende naturreservater<br><br><br><br>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<br>H720_8 Rundkollen, H720_9 Slåttmyra, H720_10 Orrhanemyra<br>H720_11 Pipra og Storrsjøhøgda,<br>H720_1 Amfibiedam Holumskog<br>H720_12 Holum skog |
| 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**

# Furukroken 7

Nabolaget Skytta - vurdert av 109 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Ulverud skole (1-7 kl.)<br>385 elever, 18 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Slattum skole (1-7 kl.)<br>359 elever, 19 klasser | 21 min<br>1.9 km |
| Holumskogen skole (1-7 kl.)<br>207 elever, 11 klasser | 4 min<br>2.1 km |
| Li skole (8-10 kl.)<br>454 elever, 18 klasser | 23 min<br>1.9 km |
| Bjertnes videregående skole<br>500 elever, 26 klasser | 8 min<br>6.8 km |
| Strømmen videregående skole<br>515 elever, 45 klasser | 16 min<br>9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Saga<br>Linje 126, 385, 390, 390E, 396 | 2 min<br>0.1 km |
| Strømmen stasjon<br>Linje L1 | 12 min<br>7.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 23 min<br>15.9 km |
| Oslo Gardermoen | 29 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Hundremeterskogen barnehage (0-5 å...<br>83 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Skyset barnehage | 13 min |
| Skytta barnehage (0-5 år)<br>73 barn | 14 min<br>1.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Mega Hagan | 5 min |
| Kiwi Hagan | 7 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

| | |
|---|---|
| Hagansenteret | 5 min |
| Apotek 1 Hagan | 5 min |
| Grorud Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Heggeveien ballplass | 9 min |
| Ulverud grendeskole | 9 min |
| Just Padel Hellerudsletta | 8 min |
| STOLT Rommen | 8 min |

«Flotte naboer, trygt, nærhet til skog og mark»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

—

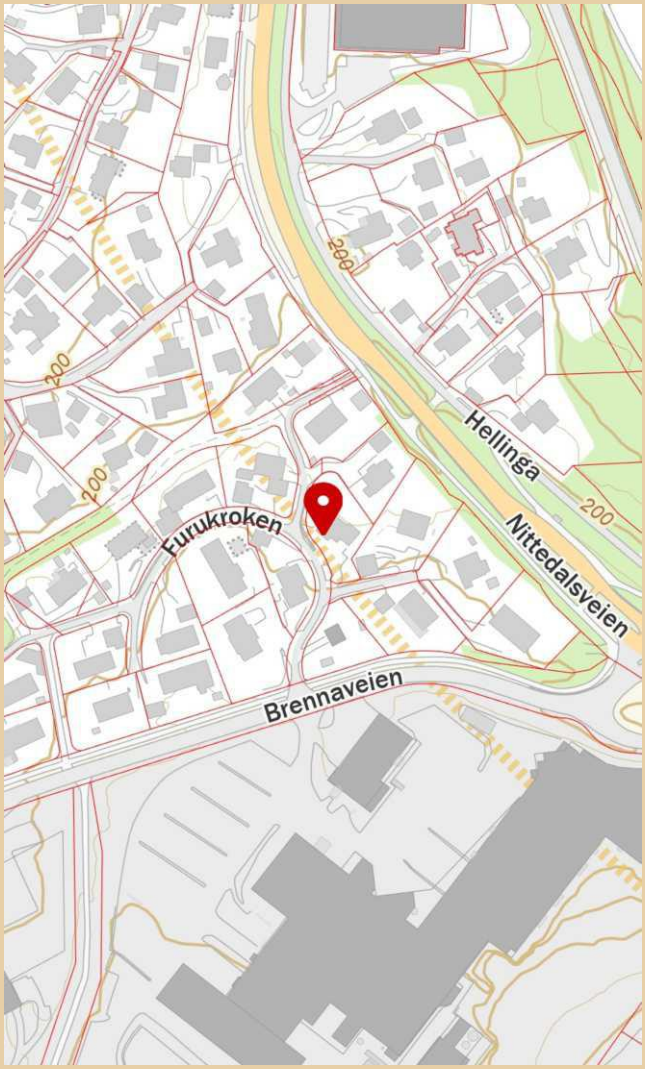
**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

—

**Gateparkering**
Lett 88/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

# Furukroken 7

Nabolaget Skytta - vurdert av 109 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Ulverud skole (1-7 kl.)<br>385 elever, 18 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Slattum skole (1-7 kl.)<br>359 elever, 19 klasser | 21 min<br>1.9 km |
| Holumskogen skole (1-7 kl.)<br>207 elever, 11 klasser | 4 min<br>2.1 km |
| Li skole (8-10 kl.)<br>454 elever, 18 klasser | 23 min<br>1.9 km |
| Bjertnes videregående skole<br>500 elever, 26 klasser | 8 min<br>6.8 km |
| Strømmen videregående skole<br>515 elever, 45 klasser | 16 min<br>9 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| IV24 | 10 min |
| Skytta - Nittedal kommune | 10 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Saga<br>Linje 126, 385, 390, 390E, 396 | 2 min<br>0.1 km |
| Strømmen stasjon<br>Linje L1 | 12 min<br>7.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 23 min<br>15.9 km |
| Oslo Gardermoen | 29 min |

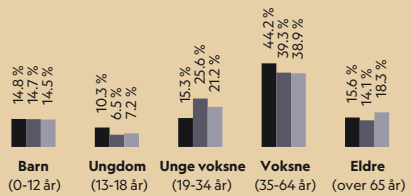
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Hundremeterskogen barnehage (0-5 år...<br>83 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Skyset barnehage | 13 min |
| Skytta barnehage (0-5 år)<br>73 barn | 14 min<br>1.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Mega Hagan | 5 min |
| Kiwi Hagan | 7 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Skytta | 2 037 | 777 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 77/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 75/100

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
- Buss

## SPORT

| | |
|---|---|
| Heggeveien ballplass | 9 min |
| Ulverud grendeskole | 9 min |
| Just Padel Hellerudsletta | 8 min |
| STOLT Rommen | 8 min |

«Flotte naboer, trygt, nærhet til skog og mark»

— Sitat fra en lokalkjent

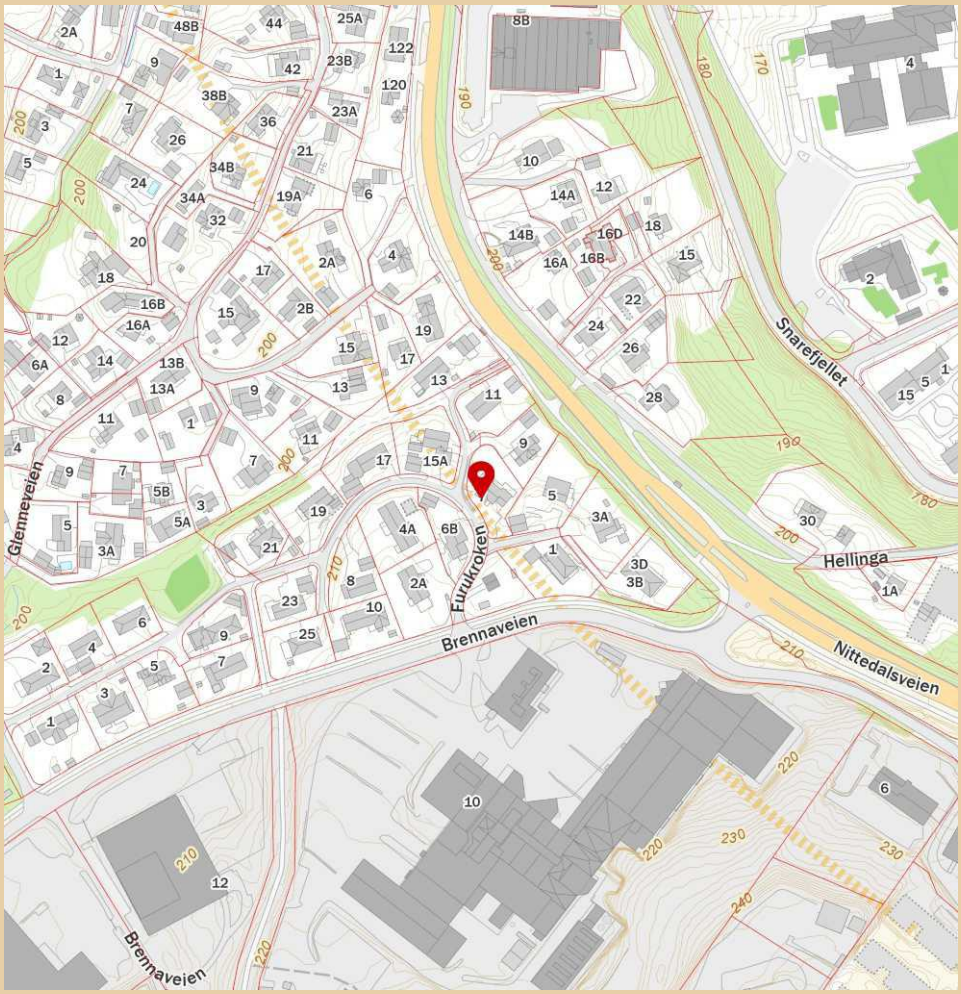
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

—

**Gateparkering**
Lett 88/100




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

# Furukroken 7

Nabolaget Skytta - vurdert av 109 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Ulverud skole (1-7 kl.)<br>385 elever, 18 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Slattum skole (1-7 kl.)<br>359 elever, 19 klasser | 21 min<br>1.9 km |
| Holumskogen skole (1-7 kl.)<br>207 elever, 11 klasser | 4 min<br>2.1 km |
| Li skole (8-10 kl.)<br>454 elever, 18 klasser | 23 min<br>1.9 km |
| Bjertnes videregående skole<br>500 elever, 26 klasser | 8 min<br>6.8 km |
| Strømmen videregående skole<br>515 elever, 45 klasser | 16 min<br>9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Saga<br>Linje 126, 385, 390, 390E, 396 | 2 min<br>0.1 km |
| Strømmen stasjon<br>Linje L1 | 12 min<br>7.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 23 min<br>15.9 km |
| Oslo Gardermoen | 29 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Hundremeterskogen barnehage (0-5 å..<br>83 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Skyset barnehage | 13 min |
| Skytta barnehage (0-5 år)<br>73 barn | 14 min<br>1.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Mega Hagan | 5 min |
| Kiwi Hagan | 7 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

| | |
|---|---|
| Hagansenteret | 5 min |
| Apotek 1 Hagan | 5 min |
| Grorud Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Heggeveien ballplass | 9 min |
| Ulverud grendeskole | 9 min |
| Just Padel Hellerudsletta | 8 min |
| STOLT Rommen | 8 min |

«Flotte naboer, trygt, nærhet til skog og mark»

— Sitat fra en lokalkjent

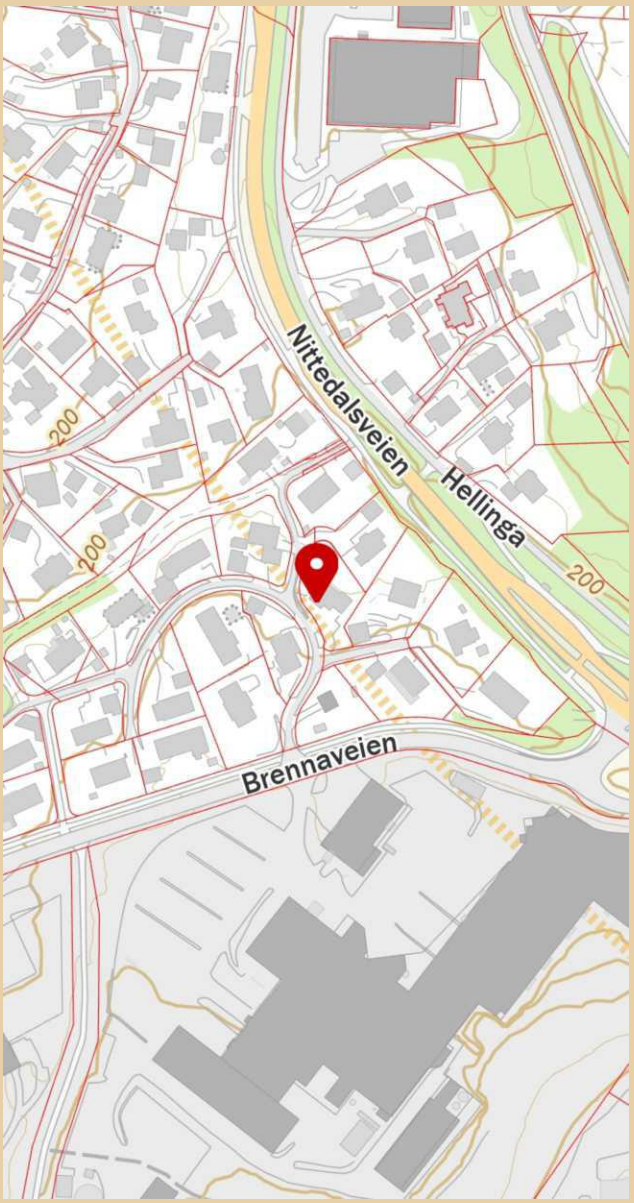
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

**Gateparkering**
Lett 88/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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:**
Furukroken 7, 1481 Hagan
Gnr. 3, Bnr. 531, Nittedal kommune.

**Oppdragsnummer:**
24260285


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Lillestrøm

**Saksbehandler:** Didrik Hov

**Telefon / Mobil:** 64 84 52 80 / 917 63 497

**E-post:** didrik.hov@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.

---