PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

# SNAREFJELLET 86

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

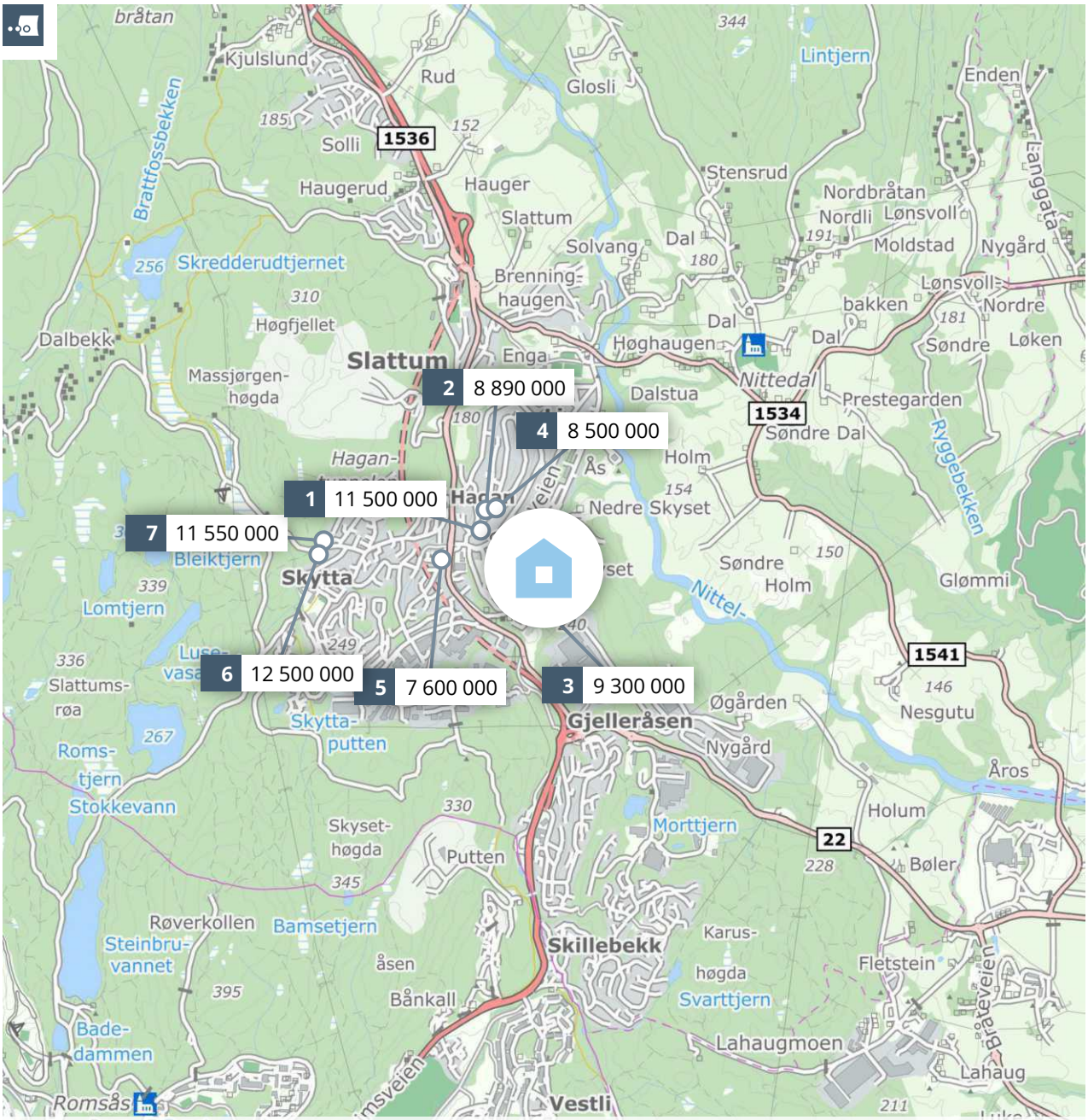
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# SNAREFJELLET 86

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 21.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Snarefjellet 86, 1481 HAGAN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 3 BNR 677 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3232 NITTEDAL GRUNNKRETS ØVRE SKYSET

Verdivurdert til

**11 400 000**

| 0 | 11 400 000 | 56 716 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 201 m² | 40 m² | - m² | 89 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 253 m² | |
| Byggeår | | | | | 2024 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | 0 |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Likollen 5 B | | | | | | | | | |
| | 234 m² | 2023 | 558 m² | 4 sov | 21.01.2025 | 12 250 000 | **11 500 000** | 0 | 11 500 000 | **49 145** |
| 2 | Likollen 12 B | | | | | | | | | |
| | 180 m² | 2014 | 371 m² | 3 sov | 06.02.2024 | 8 990 000 | **8 890 000** | 0 | 8 890 000 | **49 389** |
| 3 | Snarefjellet 76 | | | | | | | | | |
| | 197 m² | 2010 | 673 m² | 4 sov | 11.05.2023 | 9 490 000 | **9 300 000** | 0 | 9 300 000 | **47 208** |
| 4 | Likollen 15 | | | | | | | | | |
| | 202 m² | 1985 | 1 066 m² | 5 sov | 15.05.2023 | 8 950 000 | **8 500 000** | 0 | 8 500 000 | **42 079** |
| 5 | Glenneveien 25 B | | | | | | | | | |
| | 176 m² | 1990 | 731 m² | 3 sov | 20.08.2025 | 7 000 000 | **7 600 000** | 0 | 7 600 000 | **43 182** |
| 6 | Bjønndalsveien 6 | | | | | | | | | |
| | 277 m² | 2008 | 1 302 m² | 5 sov | 27.11.2025 | 13 500 000 | **12 500 000** | 0 | 12 500 000 | **45 126** |
| 7 | Bjønndalsveien 7 | | | | | | | | | |
| | 193 m² | 2013 | 883 m² | 5 sov | 08.05.2026 | 10 950 000 | **11 550 000** | 0 | 11 550 000 | **59 845** |

Betydelig påkoste og oppgradert enebolig fra 2024. Dobbel garasje, flotte uteplasser og takterrasse. Utsikt og sol.

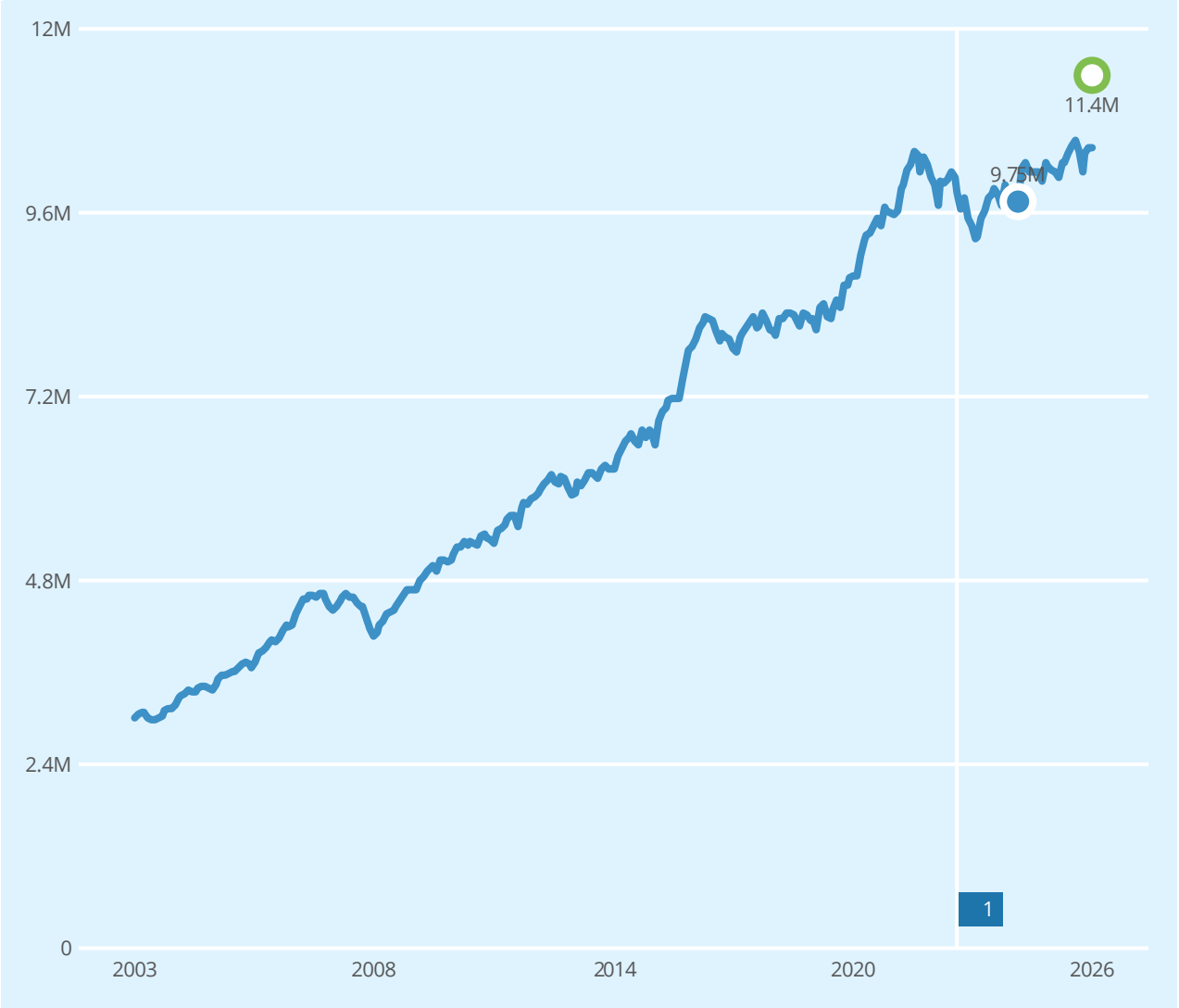
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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




1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 27.12.2024 | | 27.12.2024 | - | 9 750 000 | - | 9 750 000 |

# Eneboliger til salgs i 1481 HAGAN nå

**11**
eneboliger til salgs

9.6M
9.3M
**9 005 000** Prisantydning i snitt
8.7M
8.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**118**
dager

# Eneboliger solgt i 1481 HAGAN siste 3 mnd

**12**
eneboliger solgt

8.0M
7.7M
**7 417 000** Prisantydning i snitt
**7 198 000** Salgspris i snitt
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
**75**
dager

for 3.1% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**56 716** Snarefjellet 86 Totalpris 11 400 000

**43 624** NITTEDAL kommune i snitt siste 3 mnd

**39 586** Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tyder

# Tilstandsrapport

## Snarefjellet 86, 1481 Hagan

| | |
|---|---|
| Befaringsdato: | Tirsdag 20. oktober 2026 |
| Utskriftsdato: | Tirsdag 27. oktober 2026 |
| Referanse: | 14481 |

## Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Magnus Laurin Rokke

Magnus Rokke

# Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

| Årstall | Oppgradering |
|---|---|
| 2025 | Montering av screens på enkelte vinduer. |
| 2025 | Montering av varmekabel i taknedløp. |
| 2025 | Terrasseplatting og opparbeidelse av plen |
| 2026 | Installasjon av varmepumpe |

## Konklusjon

Enebolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1.etasje, samt takterrasse.
Garasjerom som del av boligens 1.etasje, med el-bil lader.
Velholdt bolig med god standard fra byggeår.

## Referansenivå

Boligen er oppført i 2024, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

## Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Vidar Stavik å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg.

# Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

**Tilstandsgrad IU** gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

**Tilstandsgrad 0** Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

**Tilstandsgrad 1** gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

**Tilstandsgrad 3** gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

# Arealer

## Norsk Standard : NS 3940:2023

| Etasje | Intern Bruksareal (BRA-i) | Eksternt Bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | Balkong/terrasse (Åpent areal) | Gulvareal (GUA) |
|---|---|---|---|---|---|
| Underetasje | 118 | | | 35 | |
| 1. etasje | 86 | 40 | | 29 | |
| Takterrasse | | | | 25 | |
| **Sum** | **204** | **40** | **0** | **89** | **0** |
| **Sum BRA** | **244** | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Intern Bruksareal (BRA-i) | Eksternt Bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Hall, Bod, Innredet rom, Bad, Tre soverom, Vaskerom | | |
| 1. etasje | Entré/gang, Omkledningsrom, Stue/kjøkken, Bad, Bod, Soverom | Garasjerom | |
| Takterrasse | | | |

**Kommentar til arealer:**
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

**Internt bruksareal (BRA-I):** Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

**Eksternt bruksareal (BRA-E):** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

**Innglasset balkong (BRA-B):** Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

**Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal):** Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

**Gulvareal (GUA):** Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

**Areal av lav romhøyde (ALH):** Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

# Befaring og eiendomsopplysninger

### Befaring

| | |
|---|---|
| Kunde: | Vidar Stavik |
| Takstmenn: | Magnus Rokke |
| Tilstede: | Magnus Rokke<br>Vidar Stavik |

### Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Annet |
| Tilknytning vann: | Offentlig, via privat stikkledning |
| Tilknytning avløp: | Offentlig, via privat stikkledning |

### Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 3232 Gnr: 3 Bnr: 677 Snr: 3 |
| Tomteareal: | 253.1 m² |
| Eier/Hjemmelshaver: | Vidar Stavik og Kathrine Homstvedt Rabe |
| Eierform: | Eiet |

# Utvendige bygningsdeler

## Grunnforhold

TG IU

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

Beskrivelse: Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

## Fundamenter

TG IU

Beskrivelse: Bygningens fundamenter er ikke synlig, og derfor ikke vurdert.
Ifølge byggetegniner er bygningen oppført med ringmur og støpt plate på mark.

## Drenering

TG 0

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

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.

Er det synlig utvendig grunnmursplast?
*Ja*

## Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen*

TG 1

*Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.*

Beskrivelse: Boligen ligger i skrående terreng.

Vurdering: I dette tilfellet er det fall mot bygningen enkelte steder. Boligen er av nyere dato, og overvann er håndtert via drenering og utvendig fuktsikring. Forholdet er derfor vurdert til å gi lav økning av risiko, og det er derfor gitt TG 1.

## Yttervegger

TG 0

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

Beskrivelse: Grunnmur i betong.
Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.

## Yttervegger - *Utvendig kledning*

TG 1

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.
Det er observert musesperre oppunder panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen.
Det er observert luftespalte oppunder panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen.

Vurdering: Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Er det synlig musesperre oppunder kledningen?
*Ja*

Er det synlig lufting oppunder kledningen
*Ja*

## Takkonstruksjon

TG 1

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

Beskrivelse: Pulttak i trekonstruksjon.

Vurdering: Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.

## Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Yttertaket er tekket med tekket med asfaltpapp. |
| Vurdering: | Det er observert stående vann på deler av takkonstruksjonen. Vannansamlinger kan føre til økt slitasje på tekkingen og økt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid.<br>TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. |

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?
*Ja*

## Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket*

TG 1

Beskrivelse: Takrenner nedløpsrør og øvrige beslag i metall

Er nedløpsrør korrekt avsluttet mot bakkenivå?
*Ja, de er ledet til dreneringsrør*

Er det korrekt fall på takrenner?
*Vanskelig å vurdere, og dette er derfor ikke kjent*

## Vinduer og ytterdører

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

## Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 0

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Underetasje:<br>- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024.<br><br>1.etasje<br>- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024. |
| Vurdering: | Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. |

## Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 0

Beskrivelse:

Underetasje:
- Terrassedør med trelags isolerglass.

1.etasje
- Elektrisk garasjeport.
- Ytterdør i trevirke mellom garasjerom og takterrasse.
- Terrassedør med trelags isolerglass.
- Entrèdør i trekonstruksjon.

Vurdering:

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

## Terrasser/balkonger

TG 1

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

Beskrivelse:

Underetasje:
Terrasseplatting oppført i trekonstruksjon, med adkomst fra soverom, innredet rom og via trapp fra gårdsplassen, ca. 35 m².
Terrassebord på bjelkelag.

1.etasje
Terrasseplatting i trekonstruksjon i tilknytning til boligens inngangsparti, ca. 7 m².
Terrassebord på bjelkelag.

Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue og via garasje, ca. 23 m².
Terrassebord på tilfarergulv, og rekkverk i stålkonstruksjon med glassfelt.
Rekkverkshøyden er oppmålt til ca 100 cm.

Takterrasse:
Takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst via trapp fra underliggende veranda, ca. 25 m².
Terrassebord på tilfarergulv, og rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er oppmålt til ca 100 cm.

Vurdering:

Skruehodene i terrassebordene bør ligge i flukt med treoverflaten. For dype innskruinger kan føre til vannansamlinger og økt risiko for fuktskader, og bør derfor unngås. I dette tilfellet er enkelte skruer skrudd for langt ned i terrassebordene.

## Utvendige trapper

TG 1

Beskrivelse:

Rettsløps trapp i betong.
Rettsløps trappp i trevirke.

# Innvendige hovedkonstruksjoner

## Gulv på grunn

TG 0

*Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen*
*reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.*
*Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Bygningen er oppført med støpt plate på marken.<br>Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Gang og to soverom. |
| Vurdering: | Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 0. |

## Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

TG 1

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale). |
| Vurdering: | Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. |

## Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) - *Hulltaking utforet kjellervegg*

TG IU

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da boligen er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse foreligger. Det er utført overflatesøk med fuktindikator på overflater, uten å finne høye fuktverdier. |

## Etasjeskiller

TG 0

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og entré. |
| Vurdering: | Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 0. |

## Piper

TG 0

*Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Stålpipe fra ildsted, gjennom etasjeskiller og over yttertak. Pipen har beslag over yttertak. |

## Ildsteder

TG 0

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Peisovn med glassdør på flislagt felt i stue. |
| Vurdering: | Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. |

## Innvendige trapper

TG 0

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | U-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre. Glassrekkverk. |

# Tekniske anlegg

## Elektriske anlegg

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

Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater.

Samsvarserklæring signert og datert 20.12.2024 er fremvist for følgende arbeider:
- Komplett elektrisk installasjon i nyoppført enebolig, herunder hovedfordeling, kursopplegg, belysning, stikkontakter, oppvarming og øvrige faste elektriske installasjoner.
Tilsendt fra Optimal Elektro AS.

Det er fremvist monteringsskjema for montering av varmepumpe.
Tilsendt fra Nek AS.

Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.
Det er montert luft til luft varmepumpe.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Samtlige rom med unntak av soverommet i 1.etasje.
Det er montert innebygde høyttalersystemer stedvis i boligen.
Smarthus løsning ifølge fremvist dokumentasjon.

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
*Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget*

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
*Tilnærmet ny bolig og derfor ikke relevant*

Løser sikringene ofte ut
*Nei*

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
*Nei*

Er det kursfortegnelse
*Ja*

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
*Ja*

## Varme, ventilasjon, sanitær

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

### Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 0

Beskrivelse: Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i vaskerom, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerommet.
Hovedstoppekranen er funksjonstestet og funnet i orden.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
*Ja, det er testet og funnet i orden*

Er vanntrykket funksjonstestet?
*Testet og funnet i orden*

### Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 0

*Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600.*
*Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.*

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad, vaskerom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte under dører.

Hva slags ventilasjon er det i boligen?
*Balansert ventilasjonsanlegg i hele boligen*

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
*Ja, det er testet og funnet noe svakt*

Foreligger det FDV dokumentasjon på anlegget?
*Ja*

Er det luftespalte under dører?
*Ja*

### Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 0

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2024, montert i vaskerom:
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Produksjonsår
*2004*

Hvor mange liter rommer berederen?
*198*

Har berederen fast strømtilkobling?
*Ja*

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
*Ja, overløp fra berederen er ledet til sluk*

## Våtrom (bad og vaskerom)

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

### Bad i underetasje

Beskrivelse: Våtrom fra byggeår.

### Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 0

Beskrivelse: Boligen har ferdigattest.
FDV-dokumentasjon foreligger elektronisk.

## Bad - *Gulv i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Sluk i plast.

Hva slags materiale er sluket laget av
*Plast*

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
*Ja*

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
*Nei, innenfor normal standard.*

## Bad - *Vegger i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
*Nei, innenfor normal standard.*

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
*Nei*

## Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 0

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, badekar, to servanter og veggfestet klosett med innebygget sisterne,

## Bad - *Fast inventar bad* TG 0

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

## Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
*Nei*

## Bad i 1. etasje

Beskrivelse: Våtrom fra byggeår.

### Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 0

Beskrivelse: Boligen har ferdigattest.
FDV-dokumentasjon foreligger elektronisk.

### Bad - *Gulv i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
*Ja*

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
*Nei, innenfor normal standard.*

Hva slags materiale er sluket laget av
*Plast*

### Bad - *Vegger i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
*Nei, innenfor normal standard.*

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
*Nei*

### Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 0

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

### Bad - *Fast inventar bad* TG 0

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

### Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
*Nei*

## Vaskerom i underetasje

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

Beskrivelse: Våtrom fra byggeår.

### Vaskerom - *Dokumentasjon våtrom*

TG 0

Beskrivelse: Boligen har ferdigattest.
FDV-dokumentasjon foreligger elektronisk.

### Vaskerom - *Gulv i våtrom*

TG 0

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Sluk i plast.

Hva slags materiale er sluket laget av
*Plast*

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
*Ja*

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
*Nei, innenfor normal standard.*

### Vaskerom - *Vegger i våtrom*

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

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

Er det registrert bom/løse fliser
*Nei, innenfor normal standard.*

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
*Nei*

### Vaskerom - *Sanitærutstyr vaskerom* TG 0

Beskrivelse: Utslagskum
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

### Vaskerom - *Hulltaking vaskerom* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da vaskerommet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av vaskerommet foreligger.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?
*Nei*

## Bygningsdeler generelt

### Overflater - Gulv TG 0

Beskrivelse: Underetasje:
- Innvendige overflater er belagt med herdet tregulv.

1.etasje:
- Flislagte overflater i entré og omkledningsrom.
- For øvrig herdet tregulv.

### Veggoverflater TG 0

Beskrivelse: Underetasje:
- Sparklet og malte plater

1.etasje
- Sparklet og malte plater

## Himlingsoverflater

TG 0

Beskrivelse:

Underetasje:
- Sparklet og malte plater.

1.etasje
- Sparklet og malte plater.

Himlingshøyder:
- ca. 2,40 m målt i hall i underetasjen.
- Himlingshøyden i 1.etasje varierer grunnet takets utforming, himlingshøyden varierer fra 3,60 m til ca 2,40 m.

## Kjøkkeninnredning

TG 0

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

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte og enkelte profilerte fronter. Kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i kompositt. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
*2024*

Hvilken produsent er kjøkkenet?
*Sigdal*

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
*Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.*

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
*Ja*

Er det komfyrvakt?
*Ja*

## Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

Beskrivelse: Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, vinskap og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Vurdering: Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering.
Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

### Innvendige dører

TG 0

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Glatte innvendige dører. |
| Vurdering: | Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. |

### Skadedyr

TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier. |

## Andre rom

## Tekniske forhold på tomten

## A.2.8 Plassbyde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom

## Andre forhold uten tilstandsvurdering

### Generelle opplysninger

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Utvendig trapp fra 1. etasje til underetasjen:<br>- Trappen mangler håndløpere.<br><br>Utvendig trapp til takterrassen:<br>- Trappen har kun håndløper på én side<br><br>Forholdet medfører økt risiko for skader ved eventuelle fall i utvendige trapper. |

## Lovlighet

Beskrivelse:

Boligen har ferdigattest.

Underetasje:
- Innredet rom er opprinnelig byggesøkt som bod.

1.etasje:
- Det er tegnet inn en sportsbod i garasjerommet, boden er ikke oppført og arealet fremstår som en del av garasjerommet.

Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring fra bodareal til oppholdsrom.
Rombeskrivelser er utført i henhold til dagens bruk av rom.

## Dokumentasjon

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

Beskrivelse:

Dokumentasjon for oppføring av boligen foreligger elektronisk i eiers boligmappe.
Etablering av varmekabel i nedløp ble utført felles i husrekke ifølge eier.

## Radon

*Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.*
*Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.*
*Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.*

Beskrivelse:

Det er ikke fremvist dokumentasjon for utfør radonmåling.
Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som høy.
På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmålinger for å fastltlå om det bør utføres tiltak mot radon.

## Lyd- og støyforhold

*Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.*
*Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.*
*Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.*
*Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Eiendommen ligger delvis innenfor oransje og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring. |

# Kilder og vedlegg

| Dokument/Kilde | Dato | Kommentar | Status |
|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 19-10-2026 | Eiers egenerklæring er tilsendt på e-post | |
| Godkjente plantegninger | 19-10-2026 | Godkjente plantegninger er tilsendt på e-post. | |
| Eier | 20-10-2026 | Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger | |

# Forutsetninger

**Tilstandsrapport**
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.10.2026

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Lillestrøm | Oppdragsnr. | 24260379 |
| Addresse | Snarefjellet 86 | | |
| Postnr. | 1481 | Sted | HAGAN |
| Selgers navn | Vidar Stavik | | |
| Selgers navn | Kathrine Homstvedt Rabe | | |

### 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?**

Juni 2024

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

Siden desember 2024

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

☐ Nei ☑ Ja

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

DnB

**Polise/avtalenr.:**

Forsikringsnr: 34735723

### Våtrom

Initialer selger:
V S
K H

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

**Beskrivelse:**

Nabo hadde problem med fryst takrenne rør. Derfor ble alle 5 hus som er kjedet utbedret

**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

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

Lagt varmekabel i takrenne

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Optimal Elektro AS

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**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

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

**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

## 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

## 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

## 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

## 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

**Beskrivelse:**

Bygges hus rett nedenfor vårt hus

## 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

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 13.10.2026

Signert av *Vidar Stavik*

Signert av *Kathrine Homstvedt Rabe*

Initialer selger:
V S
K H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Snarefjellet 86, 1481 HAGAN** | |
| Dato for energimerking<br>**28.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-376285** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**301218364** |
| Gårdsnummer<br>**3** | Bruksnummer<br>**677** |
| Seksjonsnummer<br>**3** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2024** | Bygningstype<br>**Kjedet enebolig** |
| Bruksareal<br>**244,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**204,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**88,85** |

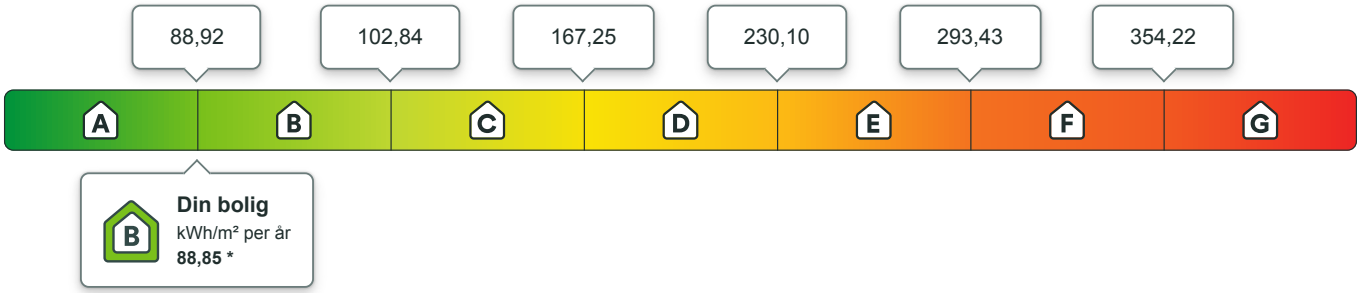
# Snarefjellet 86, 1481 HAGAN

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




* Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **20 174,27** | **96,31** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Snarefjellet 86, 1481 HAGAN

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

# Snarefjellet 86, 1481 HAGAN

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: 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 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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 13: 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 14: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

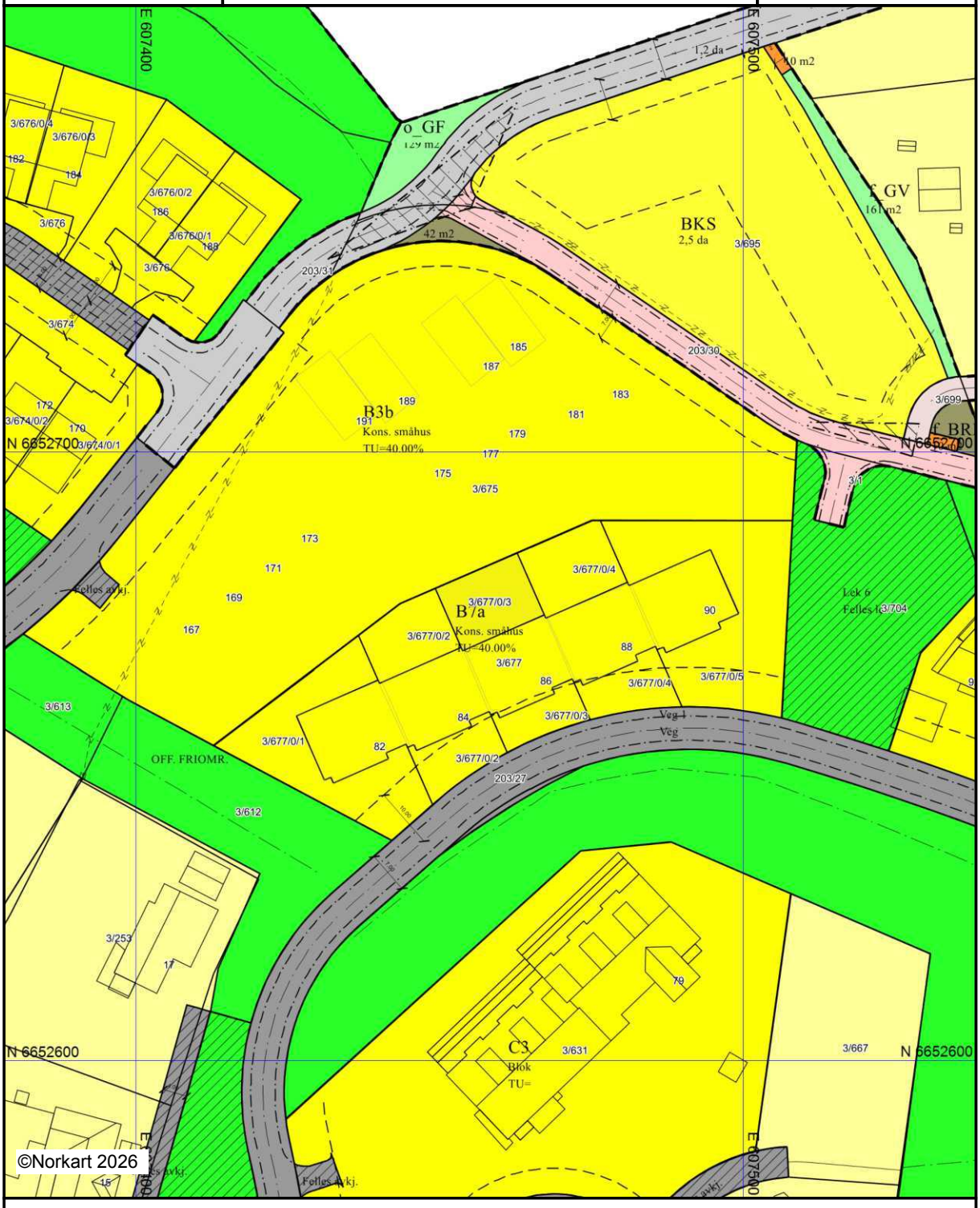
Nittedal kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 3/677/0/3
Adresse: Snarefjellet 86
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

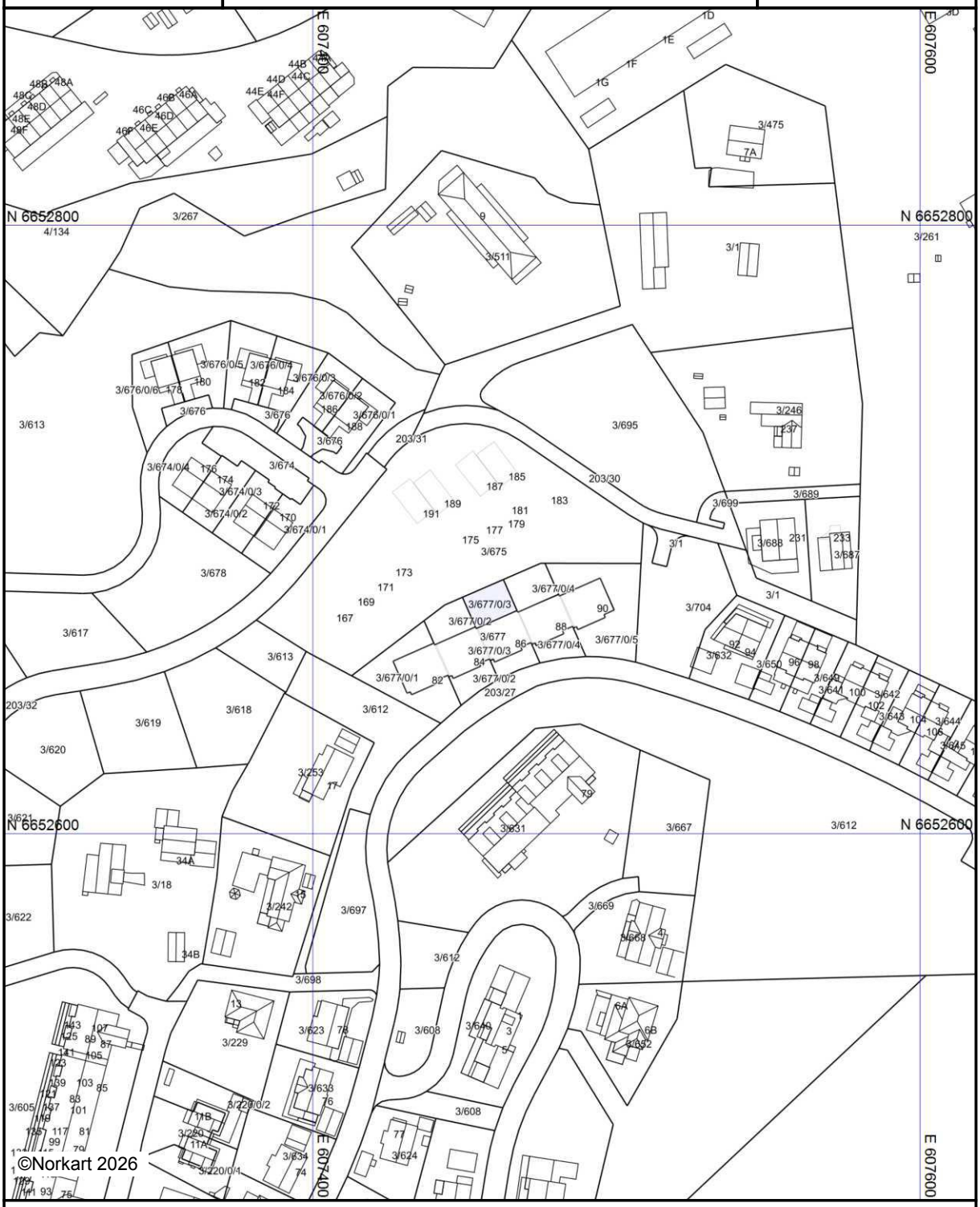
Nittedal kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3/677/0/3
Adresse: Snarefjellet 86
Dato: 12.10.2026
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**

**PLAN ID: 151**

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SKYSET SKOG

**Planbestemmelsene er vedtatt av Kommunestyret 26.03.2001, sak 0014/01**
**ENDRET 19.08.2002**

**********

Planen er datert : 05.05. 1999, sist revidert 20.02.2001, 03.08.04
Bestemmelsene er datert : 05.05. 1999, sist revidert 19.08.2002, 03.08.04

## § 1- GENERELT

1.1 Det planlagte området er avgrenset med plangrense. Innenfor planområdet skal de enkelte delområder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.

1.2 Området er disponert til følgende formål:

Bebyggelse/Boliger

- Områder for frittliggende småhus (eneboliger) - Felt A1 - A14.
- Områder for konsentrert småhusbebyggelse - Felt B2- B7
- Områder for terrassehus - Felt C1, C2 og C3

- Allmennyttig formål/Barnehage

Trafikkområder (offentlige)

- Kjøreveg/Parkering m. grøft
- Fortau/Gangveg

Friområder

- Grønt-/Lekeområde, Sti

Annet fellesareal

- Felles kjøreveg/avkjørsel
- Felles grøntareal/lekeplass, sti

## § 2 - FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Bebyggelse

2.1.1 Bebyggelse innenfor de enkelte felt skal plasseres innenfor angitt byggegrense i feltene. Unntak kan gjøres for garasjer, boder, balkonger og terrasser etter vanlige kommunale regler.

2.1.2 Maksismalt tillatt tomteutnyttelse, TU, gesims- og mønehøyde skal være i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.
Loft kan utnyttes innenfor rammene av byggeforskriftene hvor ikke annet er nevnt i disse bestemmelsene.

2.1.3 Bebyggelsen skal ha skråtak. Det kan kreves at bygninger i samme felt har lik takvinkel.

2.1.4 Ved behandling av byggemeldinger skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, materialvalg, farger mm. Kravet gjelder også for garasjer og uthus.

2.1.5 Bebyggelsen skal støydempes ved organisering/utforming eller ved tekniske tiltak slik at Miljøverndepartementets retningslinjer for trafikkstøy, T8/79, oppfylles.

### 2.2 Parkering

2.2.1 For frittliggende småhus (A-felt) skal det avsettes minimum 2 p-plasser på egen tomt, herav 1 plass i garasje/carport. Ved oppføring av dobbeltgarasje/carport skal det avsettes 1 gjesteparkeringsplass.

2.2.2 For konsentrert småhusbebyggelse (B-felt) og terrassehus (C felt) skal det avsettes minimum:

- 1,5 p-plass for 2- og 3-romsleiligheter
- 2 p-plasser for større boliger/leiligheter

Parkeringskravet kan reduseres ved spesielle boligtyper (omsorgsboliger o.l.).

For hver boligenhet skal det avsettes minimum 1 plass for garasje/carport, enten i tilknytning til boligen eller i fellesanlegg. For terrassehus skal garasjeringen legges i underetasje. Felles parkeringsplasser, eventuelt med garasjer/carporter på terrengplan skal fortrinnsvis legges som vist på illustrasjonsplanen med mulighet for justeringer/tilpasninger til den endelige utbyggingen.

2.2.3 Ved byggemelding av boliger skal det på situasjonsplanen vises plassering av garasjer/garasjeanlegg eller carporter selv om garasje(r) ikke skal oppføres samtidig med boligen(e).

2.2.4 Offentlig parkeringsplass med adkomstvei er felles for skole og barnehage. Det skal totalt opparbeides minimum 65 biloppstillingsplasser.

2.3 Grad av utnytting

2.3.1 Tillatt tomteutnyttelse,TU, er bebyggelsens bruksareal (BRA) i prosent av netto tomteareal inklusiv andel av felles leke-/grøntareal i B og C-felt etter følgende regel:

- Felt B3 Lek 2 ( maks. 2/3)
- Felt B5 og B6 Lek 5 (forholdsandel i f.t. feltareal)
- Felt B7 Lek 6 (maks 2/3)

2.3.2 For småhus (A- og B-felt) skal 50 % av underetasje regnes med i BRA-arealet. For terrassehus (C-felt) skal hele arealet i boligetasjene inkluderes i BRA arealet med unntak av innvendige boder og felles gangareal i bakkant under terreng.
Balkonger, terrasser og svalganger skal ikke regnes med i BRA-arealet.

For frittliggende småhus og tett småhusbebyggelse skal garasje/carport (egen/felles) på terrengplan inkluderes i bebyggelsens BRA-areal ved beregning av TU. For bebyggelse med garasje i underetasje/kjeller skal ikke garasjearealet inkluderes ved TU-beregningen.

2.4. Høyder

Bilag som viser beregningsmåte for høyder skal være retningsgivende for beregning av gesims- og mønehøyde. For hus med skråtak måles gesimshøyde til utvendig skjæringspunkt mellom ytter-vegg og skråtak.
For øvrig vises det til Miljøverndepartementets veileder for beregning av høyder.

2.5 Utomhusarealer, vegetasjon, terrengbehandling mm.

2.5.1 Mest mulig av eksisterende vegetasjon eksklusiv hogstmoden granskog, skal søkes bevart i felt ved bygging av hus samt anlegg av veger, parkeringsplasser og lekeplasser. Blant annet er det viktig å bevare eksisterende skog i soner mellom felt utenfor angitte byggegrenser.
Det kan også kreves nyplanting som skjermvegetasjon, blant annet mellom felt og rundt parkerings- og lekeplasser, og at skadet skogsbunn «repareres».
Nye skråninger (skjæringer/ fyllinger) jordkles og tilsås/ beplantes.
Det skal legges vekt på at terreng (eksisterende/nytt) rundt bebyggelse får en tiltalende utforming.

2.5.2 I områder med større fyllinger (bl.a. i/ved felt C1 og C2) kan det kreves fremlagt egen, detaljert plan (utomhusplan) og profiler for terrengoppfyllingen.

2.5.3 Utearealene i feltene (parkeringsplasser, grøntarealer og lekeplasser) skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Det kan gjøres unntak ved ferdigstillelse i vinterhalvåret.

2.5.4 Utearealer må til enhver tid holdes i ryddig og ordentlig stand.

2.6 Tilleggsplaner

2.6.1 For A felt hvor det ikke er vist tomtedeling skal det foreligge godkjent tomtedelingsplan for feltene før fradelinger og byggemeldinger kan behandles. For fradeling av et fåtall tomter kan kravet om samlet tomtedelingsplan fravikes i h.t. vanlig kommunal praksis.

2.6.2 For barnehagetomt og B- og C-felt skal det utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplanen skal vise alle meldepliktige arbeider som bebyggelse, adkomst, parkering/garasjer, gangveger, lekeplasser, støttemurer, eksisterende og nytt terreng mm.

2.6.3 For øvrig skal det med søknad om rammetillatelse følge samlet situasjonsplan for B og C-felt.

2.6.4 Kommunen kan kreve egen bebyggelsesplan for felt hvor utbyggingen i vesentlig grad avviker fra illustrasjonsplanen.

2.6.5 Både i forbindelse med tilleggsplaner og søknad om rammetillatelse kan det kreves spesielt illustrasjonsmateriale (snitt, perspektiver mm.)

## § 3 - FELT MED FRITTLIGGENDE SMÅHUS (A-felt)

3.1 I feltet kan det oppføres frittliggende småhus (eneboliger) med tilhørende garasje/carport.

3.2 Maks. tillatt utnyttelse, TU, av netto tomteareal skal være i samsvar med angivelse på planen.

3.3 Bebyggelsen kan være i inntil 2 etasjer, eventuelt med underetasje der terrenget gjør det naturlig. For hus uten underetasje tillates maks. gesims- og mønehøyde på henholdsvis 6,0 m og 9,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt huset. For hus med underetasje tillates maks. gesimshøyde og mønehøyde på henholdsvis 5,7 m og 8,5 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt huset.

I tillegg til nevnte høyder tillates det takarker i inntil 1/3-del av husets lengde. Eventuelle takarker skal vises på tegninger ved søknad om rammetillatelse.

## § 4 - FELT MED KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B-felt)

4.1 I feltene kan det oppføres «tettstilte eneboliger» (kfr. byggeforskriftene -97, § 7.26-2 og § 7.24-3), to-mannsboliger, fire-mannsboliger, kjedehus med garasje/carport som kjedeledd og rekkehus.

4.2 Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU, er 40 % for B-felt med unntak av felt B2 og B6 hvor maks. TU er 50%. Dersom garasjeringen legges i bebyggelsens u-etasje/kjeller kan en høyre utnyttelse godkjennes.

4.3 Bebyggelsen kan være i inntil 2 etasjer, eventuelt med underetasje der terrenget gjør det naturlig. For hus uten underetasje tillates maks. gesims- og mønehøyde på henholdsvis 6,0 m og 9,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt huset. For hus med underetasje tillates maks. gesimshøyde og mønehøyde på

henholdsvis 5,7 m og 8,5 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt huset med unntak av felt B3b hvor gesimss- og mønehøyden tilsvarende kan være maks 8,0 og 10,9 m.

I tillegg til nevnte høyder tillates det takarker i inntil 1/3-del av husets lengde med unntak av felt B3b.
Eventuelle takarker skal vises på tegninger ved søknad om rammetillatelse.

## § 5 - FELT MED TERRASSEHUS (C-felt)

5.1 I feltene kan det oppføres terrassehus. Bakvegg mot terreng og over terreng kan være vertikal.

5.2 Maks. tillatt tomteutnyttelse (TU) for felt C1er 80 %, for felt C2 70 % og for felt C3 60 %.

Denne tomteutnyttelsen forutsetter at det, legges minimum 1 garasjeplass pr. bolig i underetasje.
Ved mindre antall garasjeplasser i underetasje må TU reduseres til et for kommunen akseptabelt nivå.

5.3 I felt C1 og C2 kan bebyggelsen være inntil 4 boligetasjer over underetasje med parkering. Del av underetasje kan eventuelt utnyttes til boliger.
I tillegg kan etasje under skråtak utnyttes til boligformål.

Bebyggelsen i felt C1 kan ha en maks. gesims- og mønehøyde på 9,7 m og 12,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygning.

Bebyggelsen i felt C2 kan ha en maks. gesims- og mønehøyde på 11,5 m og 14,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygning.

I felt C3 kan bebyggelsen være inntil 3 etasjer over underetasje med parkering.
I tillegg kan etasje under skråtak utnyttes til boligformål.

Over ferdig planert terreng kan bebyggelsen i feltet ha en maks. gesims- og mønehøyde på 8,5 m og 11,0 m.

5.4 Det skal anlegges sti/gangveg for allmenn ferdsel fra veg 1 gjennom felt C2 ca. som vist på planene. Eksakt tracé bestemmes ved utarbeidelse av senere planer for utbygging av området og utforming av uteareraler.

## §6 ALLMENNYTTIG FORMÅL / BARNEHAGE

6.1 I området kan det oppføres barnehage.

6.2 Maksimalt tillatt tomteutnyttelse, TU, er 25%.

6.3 Bebyggelsen kan være i inntil 2 etasjer med maks. gesims-/rafthøyde 6,5 m og mønehøyde 9,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje rundt bygning.

6.4 Tomten skal inngjerdes . Det skal legges vekt på at tomten får en tiltalende utforming ved beplantning.

§ 7 - TRAFIKKOMRÅDER (offentlig/felles)

7.1 Kjøreveg og gangveg/fortau skal anlegges som angitt på planen.

7.2 Grøfter og skråninger skal jordles og tilsås eller behandles på annen tiltalende måte.

I frisiktsoner skal det ikke være sikthindring i en høyde over 0,5 m fra kjørebane.

7.3 Gangveg kan benyttes som adkomstveg til bolig i del av felt A13 2 tomter i felt A 14. B3c (kfr. pilsymboler)

§ 8 - FRIOMRÅDER (skog-, grønt-, lekeområde)

8.1 I områdene skal eksisterende jordsmonn og vegetasjon, eksklusiv hogstmoden granskog, bevares. Det kan kreves at skogsbunn som skades blir «reparert» og at trær som skades/felles blir erstattet av nyplanting.

8.2 Det kan anlegges stier/gangveger gjennom områdene i prinsippet som vist på planen. Stiene skal være opparbeidet samtidig med at tilliggende boligfelt(er) tas i bruk.
Det kan kreves utarbeidet egne planer for disse anleggene, eventuelt at de inngår i plan(er) for opparbeidelse av friområdene i forbindelse med oppfyllinger m.m.

§ 9 - FELLESANLEGG

9.1 Felles adkomstveg

Felles adkomstveger er felles for tilliggende boligtomter. Veger som går til grøntområder/ lekeplasser skal være åpen for allmenn ferdsel.

9.2 Felles lekeplasser

9.2.1 Felles lekeplasser/ballplass skal anlegges som vist på reguleringsplanen.

- Lekeplass 1 er felles for bebyggelsen i felt A2, B2, C1 og barnehagen
- Lekeplass 2 er felles for bebyggelsen i felt A4, A5, B3a, B3b og B3c
- Lekeplass 3 er felles for bebyggelsen i felt A3, B5 og C2
- Lekeplass 4 er felles for bebyggelsen i felt A6, A7, A8 og A9
- Lekeplass 5 er felles for bebyggelsen i felt B5 og B6
- Lekeplass 6 er felles for bebyggelsen i felt A13, A14, og B7
- Lekeplass 7 er felles for bebyggelsen i felt A13, A14 og B7

9.2.2 Utforming av felles lekeplasser skal vises på utomhusplan. Lekeplassene skal være ferdigstilt samtidig med det eller de felt de skal betjene.

9.2.3 De nevnte feltene har ansvaret for drift og vedlikehold av de respektive felles lekeplassene.

9.3 I felt B2, B4, C1, C2 og C3 skal det anlegges felles lekeplass/grøntareal innenfor feltene med en minimums-størrelse på 25 m2 pr. boligenhet. Plassering og utforming av felles lekeplass skal vises på utomhusplan/samlet situasjonsplan.

## § 10 - UTBYGGINGSREKKEFØLGE

10.1 Barnehagen skal være etablert når 60% av boligenhetene er ferdigstilt.

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

Utskriftsdato: 12.10.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3232 | **Gårdsnr.** | 3 | **Bruksnr.** | 677 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 3 |
| **Adresse** | Snarefjellet 86, 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

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 32322022 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2024-2035 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.05.2024 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/3695/Kommuneplanbestemmelser-%20Kommuneplan%20for%20Nittedal%202024-2035%20stadfestet.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 2 669 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 151 |
| **Navn** | Skyset Skog |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |

| | |
|---|---|
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 26.03.2001 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/601/151.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 2 669 $m^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** B7a |

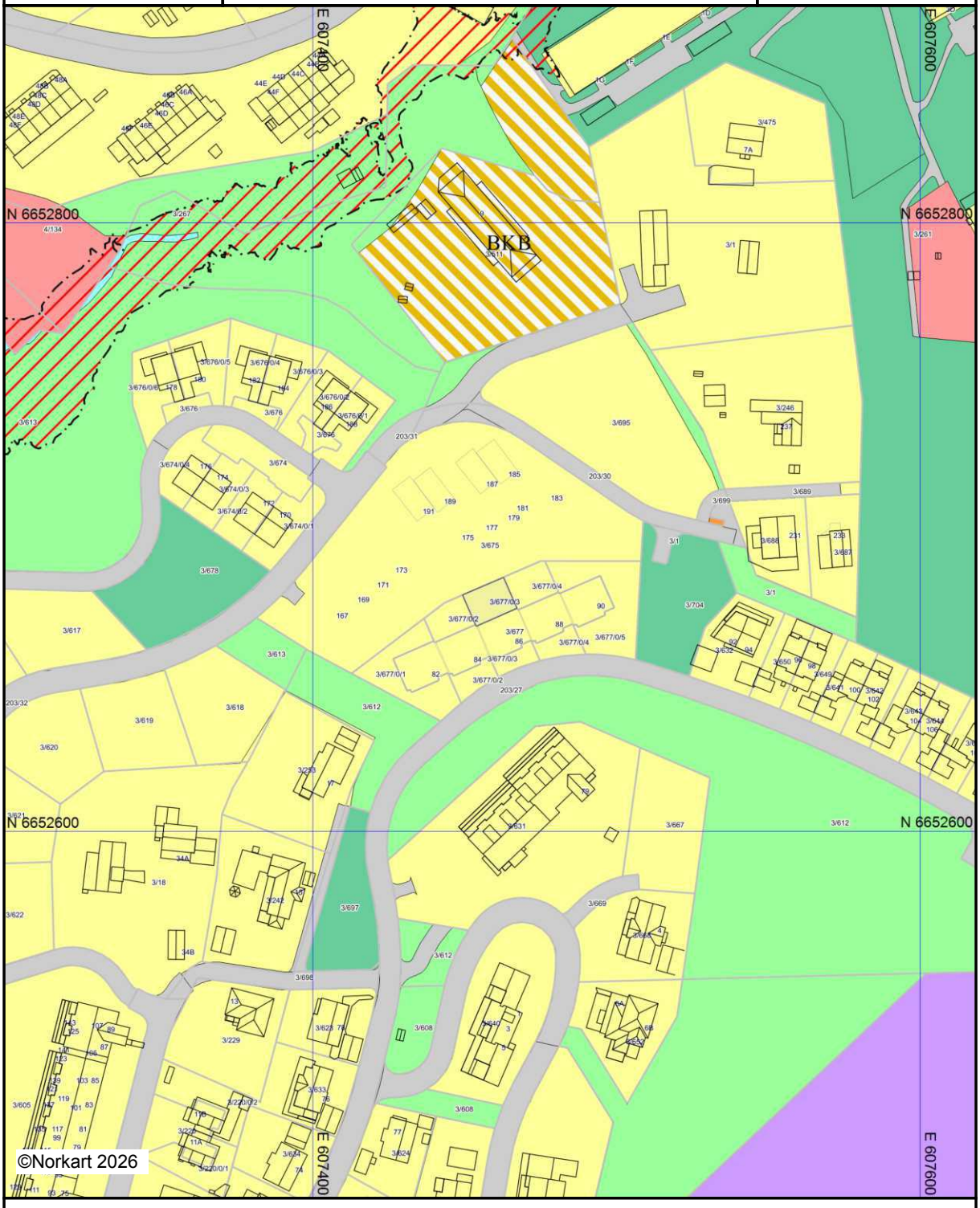
Nittedal kommune

# Kommuneplan

Eiendom: 3/677/0/3
Adresse: Snarefjellet 86
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

NITTEDALKOMMUNE
*der storby møter marka*

# Kommuneplanens arealdel 2024-2035

# Bestemmelser og retningslinjer

Diskuter med Daniel kap. 1.9 Byggegrense langs vassdrag, denne er utydelig i overgangen fra hensynssoner med nummer til byggegrenser.

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 stadfestet etter markaloven av klima- og miljødepartement den 19.12.2025.

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.
- 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 rapportnr. 52109251.
Ved tiltak i sonen er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan og utredning av flom- og sikringstiltak i tråd med NVE sine veiledere før det kan igangsettes tiltak. Ved tiltak i flomsonen innenfor eldre reguleringsplaner, som ikke avklarer flomfare i tråd med veiledere, må flom utredes og reguleringsplan endres.

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

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

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

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

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

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

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

### 1.21.4. Strålingsfare

**a. Hensynssone faresone stråling høyspennings luftanlegg, H370_1 og H370_2**

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

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

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

### 1.21.5. Hensynssone H350 Brann og eksplosjonsfare

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

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

## 1.21.6. Hensynssoner H110 sikringssoner

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

**a. Hensynssoner H110 sikringssoner nedslagsfelt drikkevannskilder**

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

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

Plan-, bygge- og konsesjonssaker som kan føre til risiko for forurensning av drikkevann skal forelegges NRVA m.m. til uttalelse. NRVA skal varsles ved akutt 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 Glømmi:**
Utnyttelsesgrad settes til BYA = 50 %.

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

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

**N13 Strøm:**
Området tillates bruk til lager.

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

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

# 3. Samferdsel

## 3.1. Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

# 4. Grønnstruktur

## 4.1. Generelt

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

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

*Retningslinje om byggegrenser mot vassdrag, se 1.9.6*

*Retningslinje:*

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

## 4.2. Områder med grønnstruktur

**Grønnstruktur langs Ørfiskebekken og Nitelva i Nittedal sentrum:**
Det kan etableres stier, turveier og skiløyper innenfor feltet. Turveier skal i størst mulig grad utformes iht. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle". Det kan tilrettelegges med benker og skilt innenfor feltet. Grønnstruktur skal være offentlig tilgjengelig. 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. De opplistede unntakene i denne bestemmelsen gjelder ikke i Hensynssone H735_1 som omfatter områder båndlagt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven).

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 |

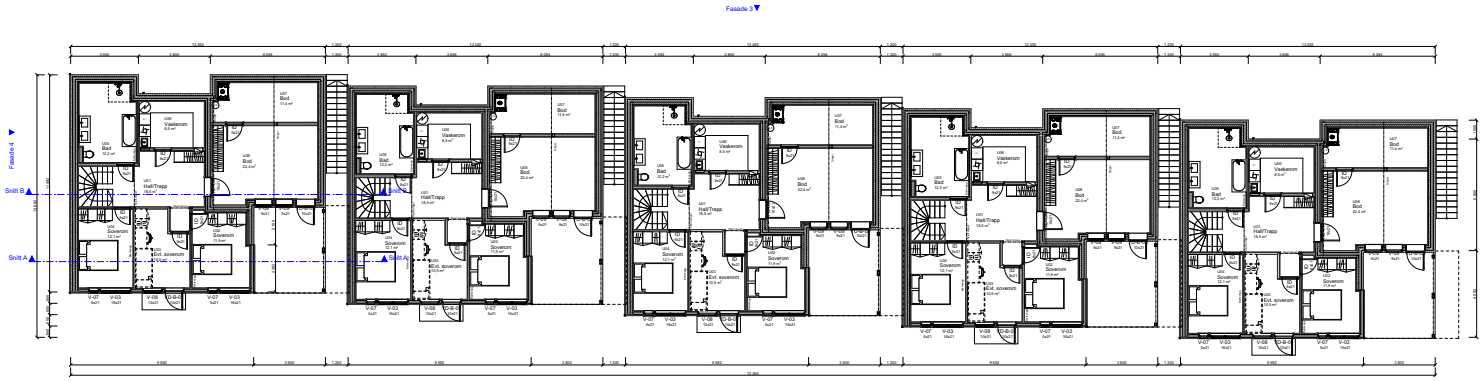
| | |
|---|---|
| **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** | |
| Veg | V, V2,V3, V1b, |
| Hovednett for sykkel | HS |
| Parkeringsplass (innfart) | Rv 4 Kjul, unummerert |
| Parkeringsplass (utfart) | P1, P2 |
| Kollektivnett/kollektivknutepunkt | K |
| **Grønnstruktur** | |
| Grøntstruktur | G1, 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<br>H720 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 | |

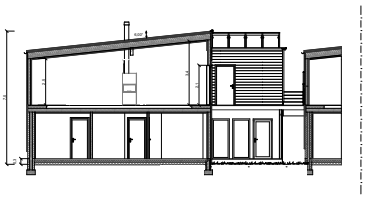
NITTEDALKOMMUNE
*der storby møter marka*

**Sentralbord:** 67 05 90 00
**Epost:** postmottak@nittedal.kommune.no
**Besøksadresse:** Rådhusveien 1, 1482 Nittedal

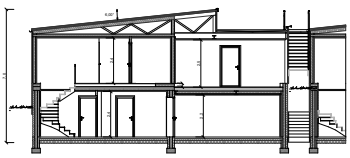
**www.nittedal.kommune.no**




1:100 Underetasje



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

**Merknad**
For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.

Plassering av avtrekks-/tilluftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.

Måleretting på utside murlistenderverk

For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig. Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.

Romareal på evt. loft er målt helt ut til knevegg.

Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

BYA er beregnet til utside underliggende støtte.
Vad ulovgyldig bygningsdeler trekkes BYA inn oppstil 1 meter.

Tegningsprosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.
Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate.

**BYA: 889 (889,0)m²**

| Anvendelse (BRA) | Pr.enhet. | | |
|---|---|---|---|
| Leilighets ID | Etasje | Type | Areal |
| | Underetasje | Garasje/carport utv. bod | 34,9 |
| | Underetasje | Primærrom | 77,6 |
| | Underetasje | Kjent overbygd areal | 22,1 |
| | 1. Etasje | Garasje/carport utv. bod | 43,9 |
| | 1. Etasje | Primærrom | 74,9 |
| | 1. Etasje | Bekvemmelsrom | 11,0 |
| | 1. Etasje | Kjent overbygd areal | 11,0 |
| | | | 275,1 m² |

| Nr | Dat | Revisjon | Sign |
|---|---|---|---|
| A | 02 | Tilrettelagt for BAD | HAB |
| B | 03 | Tilrettelagt for BAD, tekstrevisjon | HAB |
| C | 04 | Tilrettelagt for BAD | HAB |
| D | 07 | Kjøkken endret | HAB |
| E | 08 | Kjøkken endret | HAB |
| Rev. | Nr | Beskrivelse | Sign. |

Fase: **Byggesøknadstegning**

Arkitekt: Nordbohus Gjøvik AS
Adresse: 1601 Fetsund

Tiltakshaver: Nordbohus Romerike AS

Adresse: Nordbohus AS
Nordbohus AS, 7067 Trondheim

Prosjekt: **Spesial**

Prosjektnr: **20230023**

Tegningsnr: **B20-1**

Tegningsinnhold: **Plan Underetasje, snitt A og B**

Kommune: Sem Øvre (Fredrikstad)

Gnr.: **3/577**

Dato: **16.12.19**

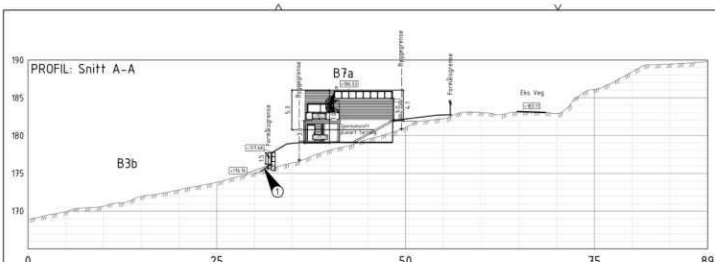
Endret: **ALM 16.12.19**

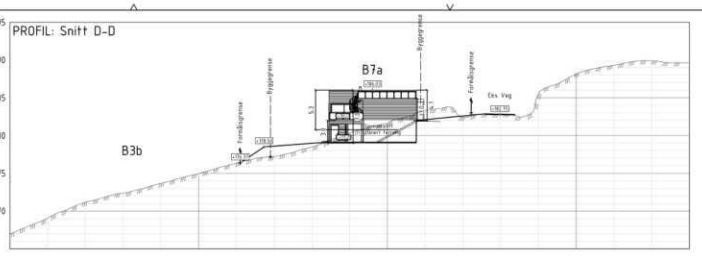
Rev. dato: **14.03.23**

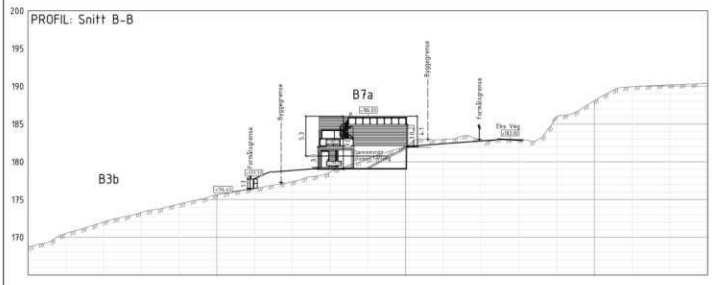
Format: **A1**

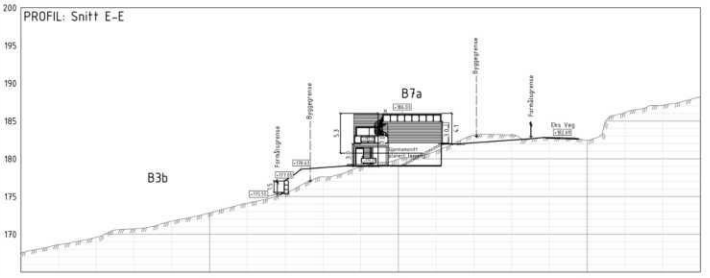
Målestokk: **1:100**

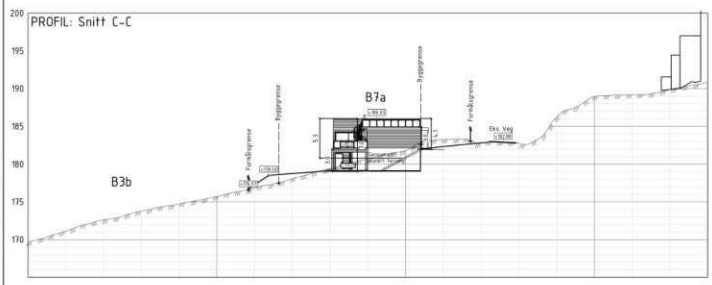
Alle mønehøyder er målt fra terreng, ferdig planert. Prosjektnr/20230023/B20-1_Byggs Øvre (3/577)/B20-1_Nordbohus/20230023 Rev 1 .pln

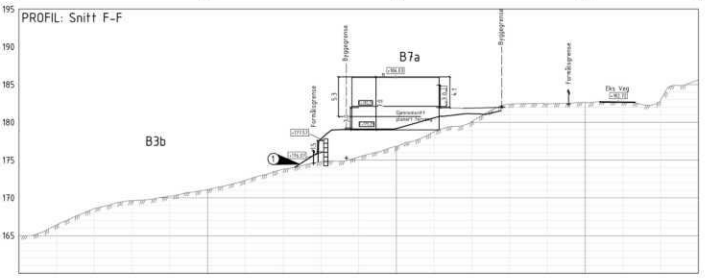






## Tegnforklaring

Prosjektert terreng

Eksisterende terreng

## Henvisning

- Se S01, illustrasjonsplan for snittlinjer

① Tilbakefylling mot mur, synlig mur 1,5m høyde

| Rev. | Revisjonen gjelder | Tegnet | Kontr. | Godkjent | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

Nordbohus Romerike AS

Skyset

VVA

Terrengsnitt B7a

Søknadstegning

| | |
|---|---|
| Dato | 14.04.2023 |
| Tegnet | LMO |
| Kontr. | THL |
| Godkjent | THL |
| Prosjektnummer | 1101 |
| Arkivreferanse | |
| Erstatn. for | |
| Målestokk | 1:250 |
| Arkformat | A1 |
| Koordinatsystem | EUREF89 UTM32 |
| Tegning nr. | X01 |
| Rev. | |

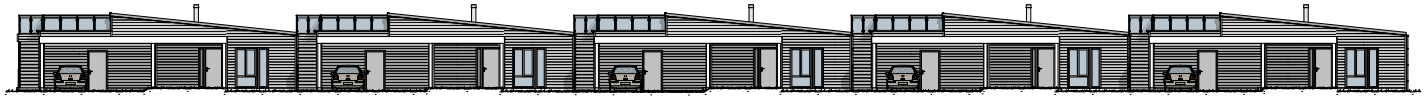
EM Prosjekt AS
Kanalvegen 4, 2409 ELVERUM
Org nr: 923 149 440

1101_Loy-X##.dwg

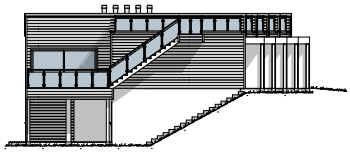
14.10.2003



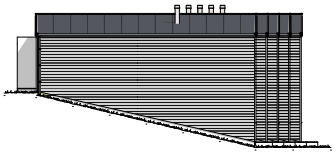
1:100 Fasade 1



1:100 Fasade 3



1:100 Fasade 2



1:100 Fasade 4

**Merknad**

For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.
Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

Fase: **Byggesøknadstegning**

Tiltakshaver: **Nordbohus Gjøvik AS**
2830 Raufoss
1683 Røgge

Ansvarlig: **Nordbohus Romerike AS**

**Nordbohus AS**
Nordbohus AS, 7501 Trondheim

Tegning: **Spesial**

Prosjektnr.: **20230023**

Filnavn: **B40-1**

Tegningsinnhold: **Fasader**

Kontrollert:

Godkjent:

Målestokk: **A1 1:100**

Dato Byggesøknad: **SØK 16.12.19**

Dato Igangsettingstillatelse: **IGS**

Dato Ferdigattest: **FAT**

Dato Midlertidig brukstillatelse: **MBR**

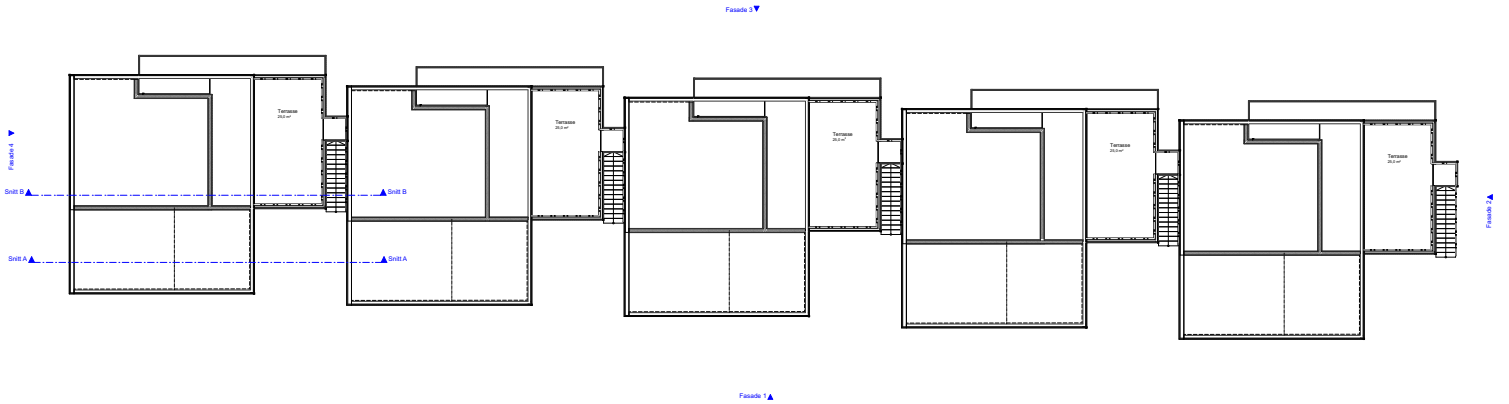
Dato Revisjon: **ALM 16.12.19**

Rev. nr.: **0**

Rev. dato: **14.03.23**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 14.03.23 | Ny snøfangere 01.03.23 | ARE | |
| 0 | 14.03.23 | Ny snøfangere 01.03.23 | ARE | |
| 0 | 14.03.23 | Ny snøfangere 01.03.23 | ARE | |
| 0 | 14.03.23 | Ny snøfangere 01.03.23 | ARE | |
| Rev. | Dato | Revisjonsbeskrivelse | Tegn. | Kontr. |

Alle rettigheter til dette tegningsmateriale tilhører Nordbohus AS. Eiendomsretten til dette materiale er i henhold til lov av 12.5.1961 nr.2.




1:100 2. Etasje

**Merknad**
For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.

Plassering av avtrekks-/tilluftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.

Måketting på utside murstenderverk

For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) bygd samtidig med bolig. Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.

Romarsel på evt. loft er målt helt ut til knevegg.

Snølengere monteres iht. Sintef byggdrink detaljblad 525.931

BYA er beregnet til utside underliggende støtte.
Ved ukregnede bygningsdeler trekkes BYA inn opptil 1 meter.

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.
Gesims- og mønehøyde er målt fra et beregnet, planert terreng 0,2m under ferdig støpt plate.

**BYA: 889 (889,0)m²**

| Arealtabell (BRA) | | | |
|---|---|---|---|
| Leilighets ID | Etasje | Type | Areal |
| | Underetasje | Garasjeanlegget utv. bod | 34,9 |
| | Underetasje | Primærrom | 17,6 |
| | Underetasje | Kjent overbygd areal | 22,1 |
| | 1. Etasje | Garasjeanlegget utv. bod | 43,9 |
| | 1. Etasje | Primærrom | 74,8 |
| | 1. Etasje | Bekvemmelsesrom | 11,0 |
| | 1. Etasje | Kjent overbygd areal | 11,0 |
| | | | 275,1 m² |

| Rev. | Id | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr. |
|---|---|---|---|---|---|

Fase
**Byggesøknadstegning**

Arkitekt

Ansvarsrett

Tiltakshaver
**Nordbohus Gjøvik AS**
Adresse
**1601 Fetsund**

Byggested
**Nordbohus Romerike AS**

Gnr./Bnr./Festenr.
**3/577**

Dato
**SØK 16.12.19**

Rammetillatelse
**Nordbohus AS**
**Nordbohus AS, 7501 Trondheim**

Revidert / annet
**ALM 16.12.19**

Prosjektnavn
**Spesial**

Rev. id Rev. dato
**16.03.23**

Prosjektnr.
**20230023**

Tegningsnr.
**B20-3**

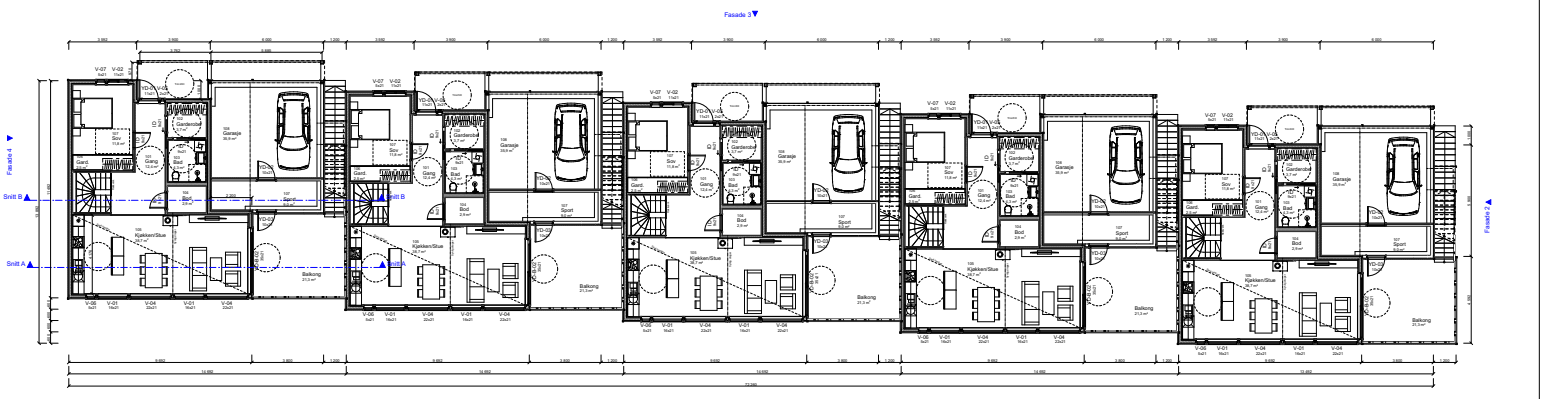
Format
**A1**

Målestokk
**1:100**

Tegn. tittel
**Takterrasse**

Denne tegningen tilhører Nordbohus AS. Eiendomsrett jfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

Min nordbohus A/S 2020 - Tilhørende arkitekt: Prosjekt20230023.dwg - Skapt: Ela 23/03/2023 - Revidert:23/03/2023 Kl:11:41




1:100 1. Etasje

**Merknad**
For isolasjonsmengder og U-verdier,
Se varmetapsberegninger.

Plassering av avtrekks-/tilluftsventiler og kombiboks, se tegninger fra ventilasjonsleverandør.

Måletegning på utside murstenderverk

For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (Sm²) bygd samtidig med bolig. Hvis tilgjengelig boenhet, trinnfri adkomst til sportsbod.

Romarsel på evt. loft er målt helt ut til knevegg.

Snøfangere monteres iht. Sintef byggforsk detaljblad 525.931

BYA er beregnet til utside underliggende støtte.
Ved ubregnede bygningsdeler trekkes BYA inn opptil 1 meter.

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.
Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,2m under ferdig støpt plate.

**BYA: 889 (889,0)m²**

| Anvendelse (BRA) | Pr.enhet. | | |
|---|---|---|---|
| **Leilighets ID** | **Etasje** | **Type** | **Areal** |
| | Underetasje | Garasje/carport utv. bod | 34,9 |
| | Underetasje | Pomerom | 17,6 |
| | Underetasje | Kjent overbygd areal | 22,1 |
| | 1. Etasje | Garasje/carport utv. bod | 43,8 |
| | 1. Etasje | Pomerom | 74,8 |
| | 1. Etasje | Bebyddelsesm | 11,0 |
| | 1. Etasje | Kjent overbygd areal | 71,0 |
| | | | **275,1 m²** |

| Rev | Dato | Revisjon | Tegn | Kontr |
|---|---|---|---|---|
| A | 01 | Tilrettelagt 01.03.23 | 16.03.23 | HKB |
| B | 02 | Tilrettelagt 14.04.23, sakskontroll | 03.05.23 | HKB |
| C | 03 | Tilrettelagt 12.06.23 | 13.06.23 | HKB |
| D | 04 | Planen endret | 16.11.23 | KOE |

Byggesøknadstegning

Arkitekt: Nordbohus Gjøvik AS
Adresse: 1601 Regen

Ansvarlig: Nordbohus Romerike AS

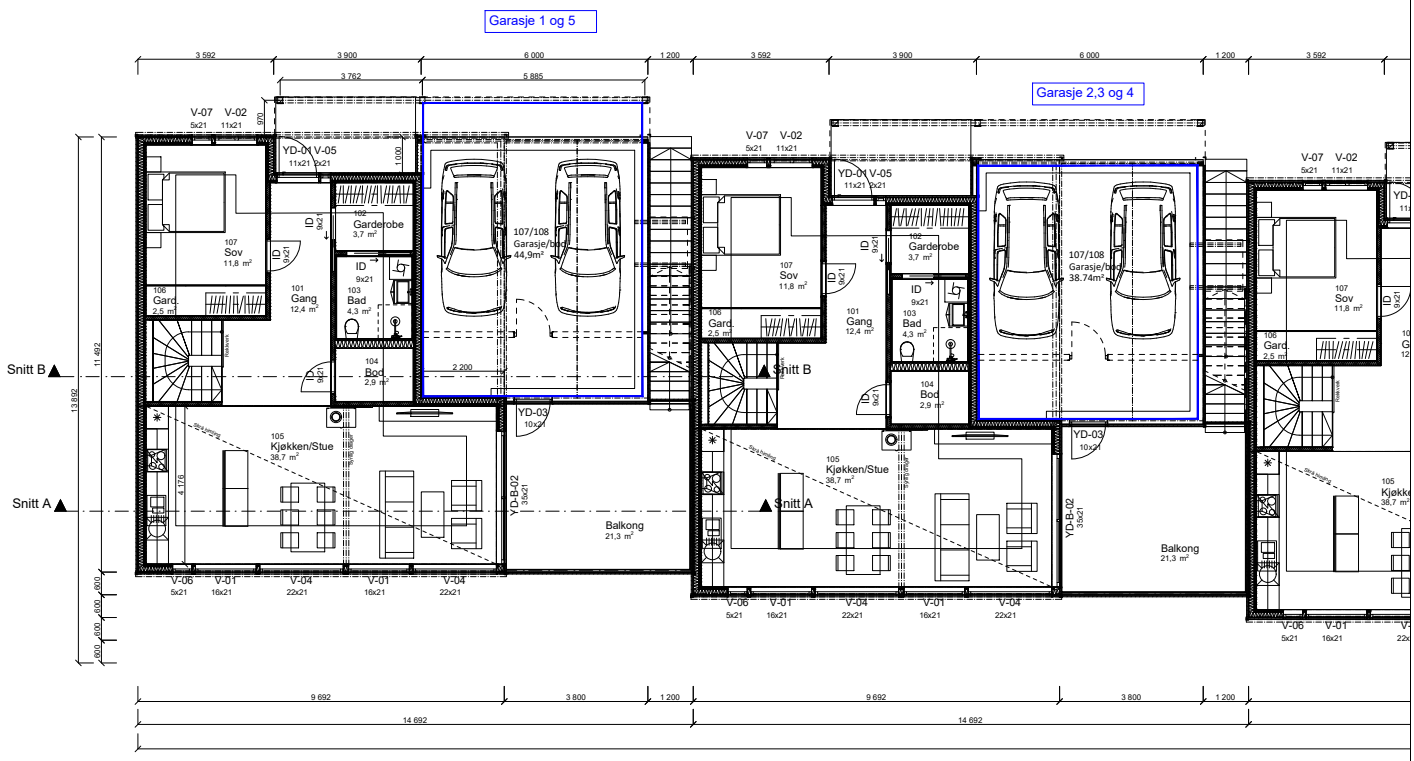
Rådgiver: Nordbohus AS
Adresse: Nordbohus AS, 7067 Trondheim

Prosjekt: Spesial
Prosjekt nr.: 20230023
Modell: B20-2

Plan 1. Etasje

Dato Rev. nr.: 14.03.23
Målestokk: A1 1:100

Kopi av denne tegning tilhører Nordbohus AS. Ettertrykk/kopi iht. lov om åndsverk av 12.5.1961




| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Rev.: A | Dato: |
| NORDBOHUS ROMERIKE<br>Hvamsvingen 11, 2013 Skjetten tlf 900 69 956 | | Tiltakshaver: Nordbohus Romerike AS<br>Byggepl. : Snarefjellet 1481 Hagan, B7a<br>Kommune: Nittedal kommune | Rev.:<br>Dato:<br>Sign.: |
| Nr. | Tegning<br>Detaljtegning garasje | Mål: 1:100<br>Denne tegning tilhører AS Nordbohus Gjøvik kfr. lov om åndsverk | Dato: 07.06.23<br>Sign. SO |

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

NORDBOHUS ROMERIKE AS
Hvamsvingen 11
2013 SKJETTEN

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 24/00532-25 | Benedicte Abrahamsen | 04.12.2024 |

# Ferdigattest - 3/677 - Snarefjellet 82-90 - Boliger i kjede

Nittedal kommune godkjenner din søknad om ferdigattest for 5 boliger i kjede, mottatt 28.11.24.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok deres søknad om ferdigattest den 28.11.24. Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for Snarefjellet 82, 84, 88 og 90.  Det søkes nå ferdigattest for alle 5 boenhetene.

Det er i forbindelse med midlertidig brukstillatelse bekreftet at lekeplass 6 og 7 er ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsplan. Vi legger dette til grunn.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til pbl. § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen. Det er bekreftet at alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Gjennomføringsplan datert 28.11.24 legges til grunn for ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering er mottatt 28.11.24.

**Andre forhold**
Nedre Romerike brann og redningsvesen IKS får kopi av vedtaket da det er installert ildsted.

**Tilsyn**
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

**Klagerett**
Dere har rett til å klage på vedtaket. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak@nittedal.kommune.no eller Nittedal kommune, Postboks 63, 1483 Hagan. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottok dette vedtaket.

Med hilsen

**Benedicte Abrahamsen**
**Byggesaksbehandler**

**Gry Andreassen**
**Leder byggesak**

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS

**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 20263

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | 3 | Bnr.: | 677 | Fnr.: | | Snr.: | |
| Adresse: | Snarefjellet 86 | | | | | | |
| Merknad: | | | | | | | |

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

**Kommunale gebyr**
1. termin (1.1.-30.6.), forfall 1.4.
2. termin (1.7.-31.12.), forfall 1.10.
Månedsfaktura har forfall den 1. i hver måned

**Eiendomsskatt**
1. termin (1.1.-30.4.), forfall 1.6.
2. termin (1.5.-31.8.), forfall 1.10.
3. termin (1.9.-31.12.), forfall 1.12

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

| **Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift** | |
|---|---|
| **Faste gebyr:** | |
| Feie/tilsynsgebyr | Kr 637 |
| Renovasjon 140 liter restavfall/plast | Kr 5 266 |
| Målerleie | Kr 261 |
| Abonnementsgebyr vann | Kr 2 704 |
| Abonnementsgebyr avløp | Kr 4 254 |
| **Variable gebyr (målt over vannmåler)** | |
| Forbruksgebyr vann per m³ | Kr 31,96 |
| Forbruksgebyr avløp per m³ | Kr 50,74 |

**Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyr.**

**Normalt forbruk er cirka 50 m³ 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.

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

Utskriftsdato: 12.10.2026

# Opplysninger om eiendomsskatt

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3232 | **Gårdsnr.** | 3 | **Bruksnr.** | 677 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 3 |
| **Adresse** | Snarefjellet 86, 1481 HAGAN | | | | | | | | |

## Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

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

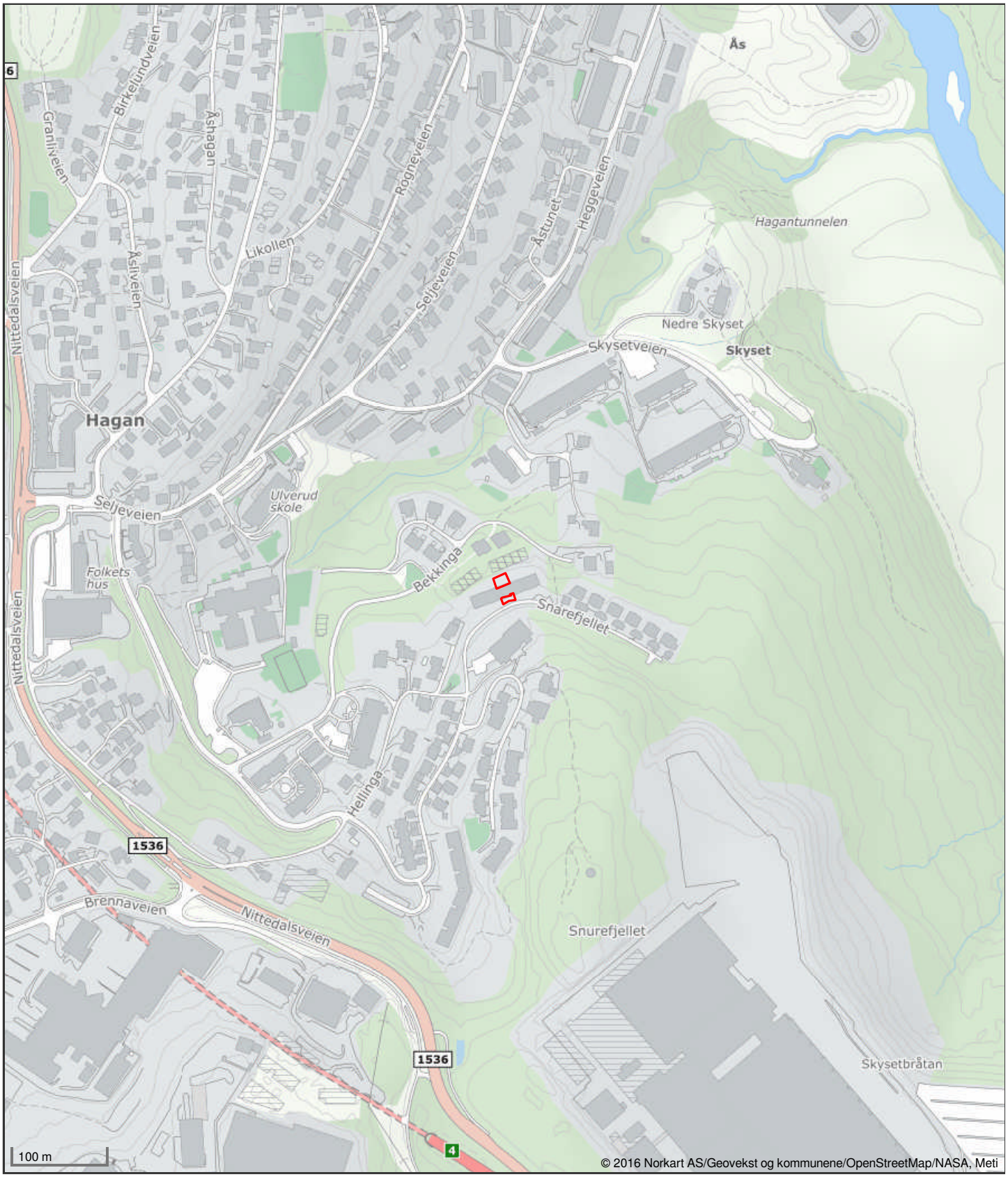
| | |
|---|---|
| **Takst** | 11 819 000,00 kr |
| **Skatt** | 13 546,00 kr |
| **Bunnfradrag** | 1 500 000,00 kr |
| **Antall boenheter** | 1 |
| **Dato vedtatt** | 09.01.2026 |
| **Eiendomsstype** | Formuesgrunnlag Bolig |
| **Promillesats** | 2 ‰ |
| **Fritak** | Ingen |

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

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

Utskriftsdato: 12.10.2026

# Oversiktskart for eiendom 3232 - 3/677//3

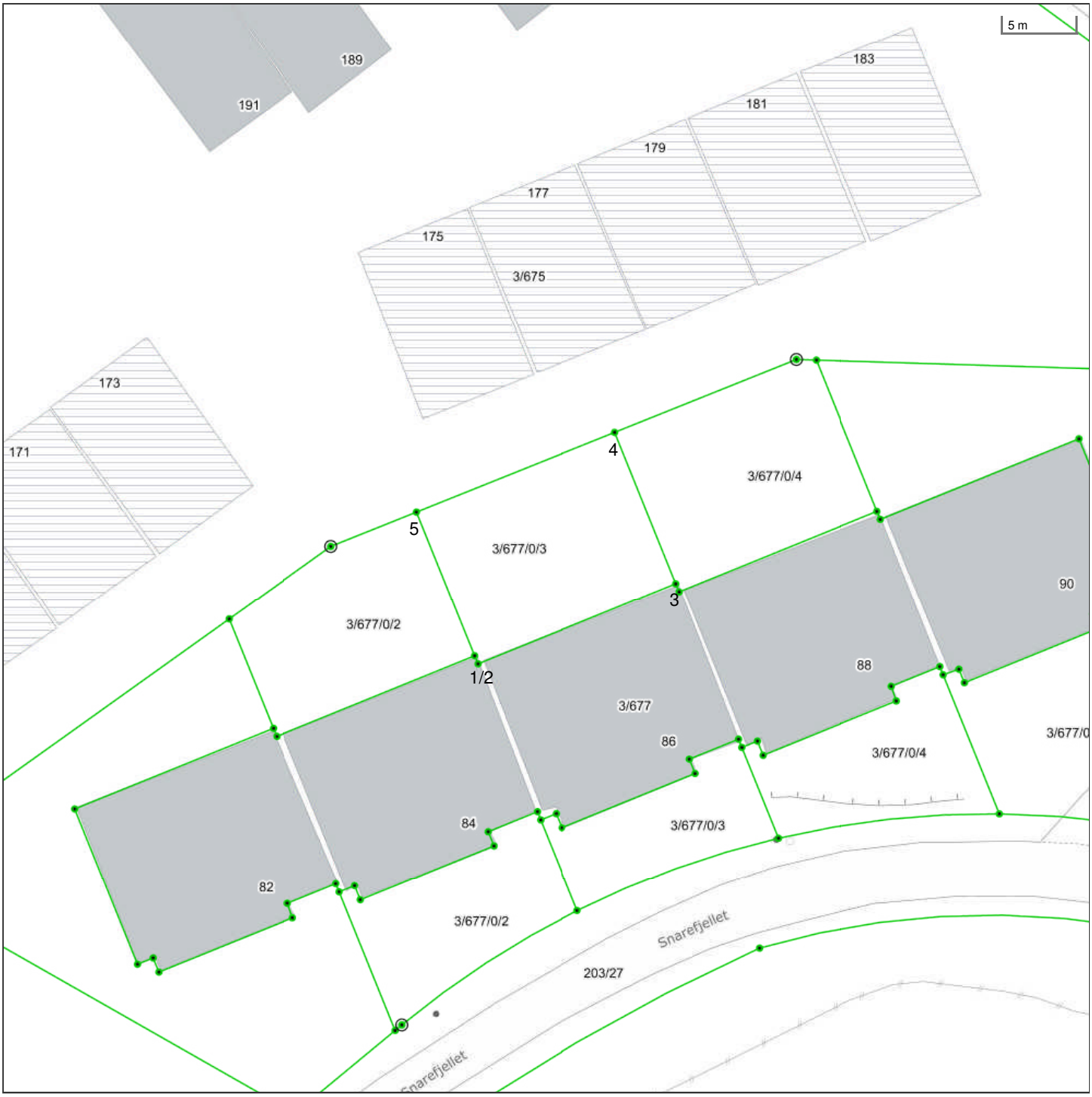



*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

Utskriftsdato: 12.10.2026

# Eiendomskart for eiendom 3232 - 3/677//3

## Teig 1 av 3 (hovedteig)




*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

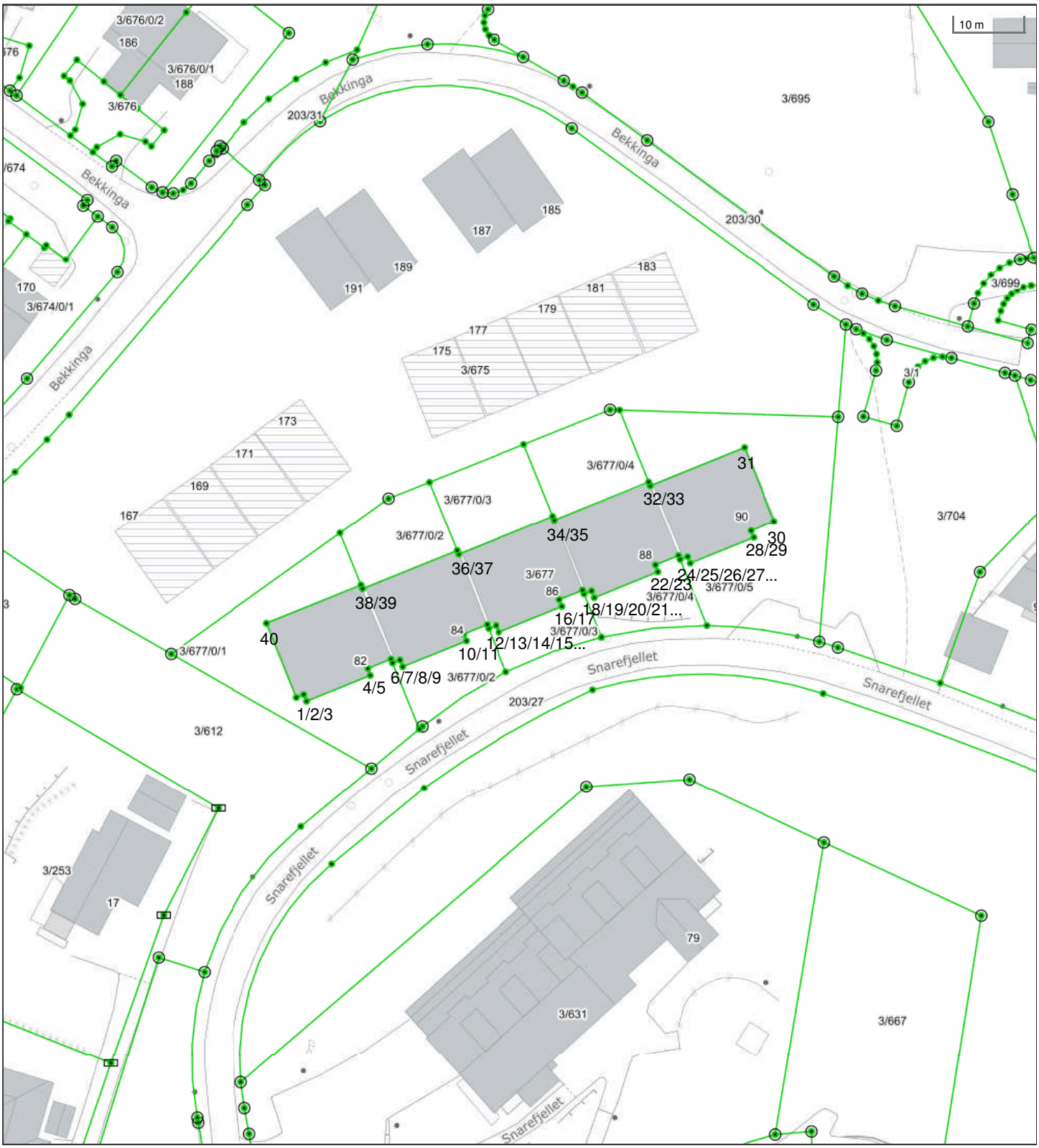
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

## Teig 1 av 3 (hovedteig)

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 164,60 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6652675,713477 | **Øst** | 607455,796653 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6652667,853 | 607453,566 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 10,64 | |
| 2 | 6652667,308 | 607453,819 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,60 | |
| 3 | 6652673,212 | 607467,26 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 14,68 | |
| 4 | 6652683,439 | 607462,767 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 11,17 | |
| 5 | 6652677,596 | 607449,286 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 14,69 | |

# Teig 2 av 3 (hovedteig)




*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

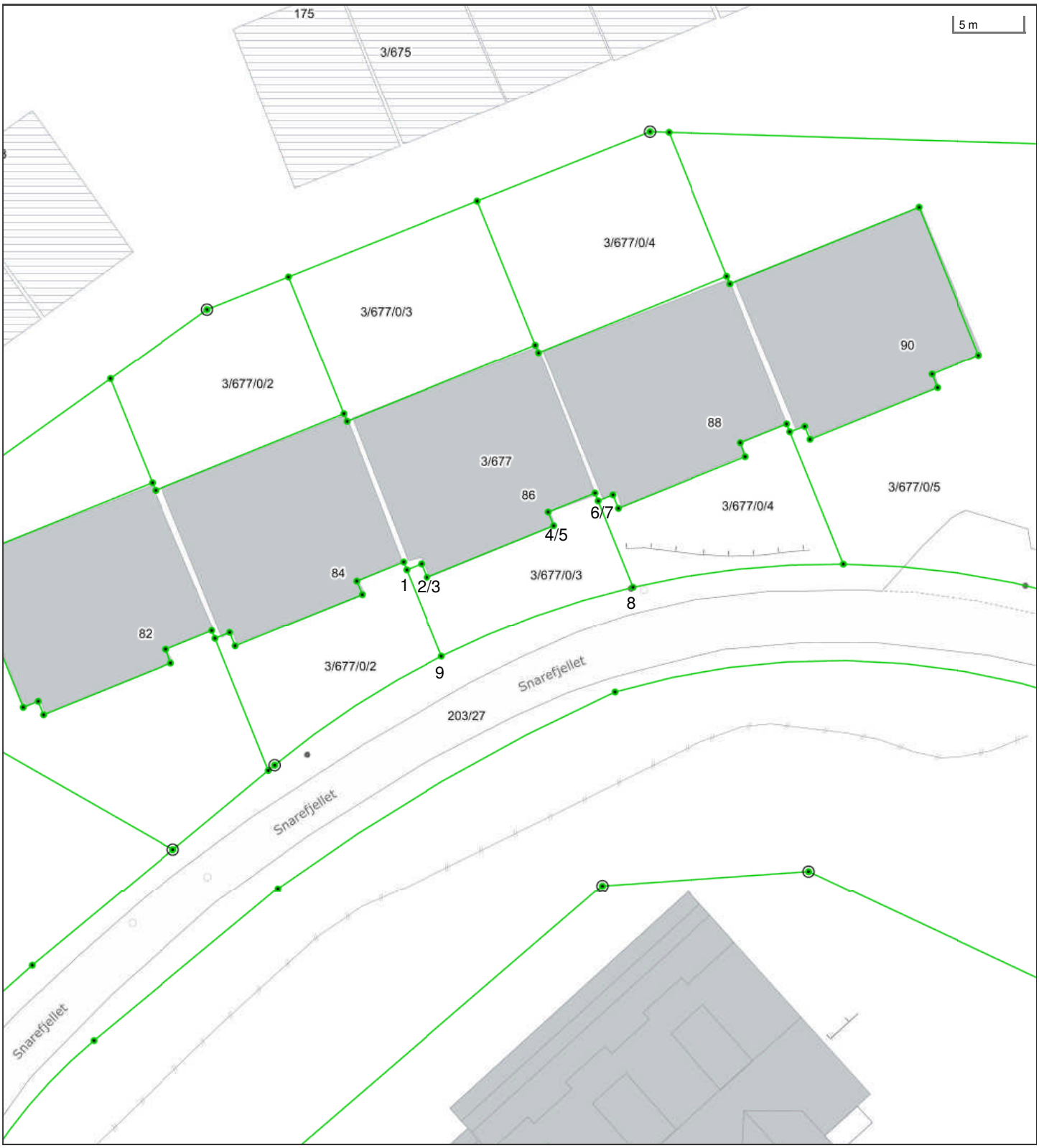
## Teig 2 av 3 (hovedteig)

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 896,70 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6652663,912921 | **Øst** | 607458,837287 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6652646,052 | 607431,041 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 11,50 | |
| 2 | 6652646,515 | 607432,099 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,15 | |
| 3 | 6652645,558 | 607432,519 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,05 | |
| 4 | 6652649,539 | 607441,585 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 9,90 | |
| 5 | 6652650,528 | 607441,206 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,06 | |
| 6 | 6652651,972 | 607444,495 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,59 | |
| 7 | 6652651,413 | 607444,74 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,61 | |
| 8 | 6652651,874 | 607445,792 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,15 | |
| 9 | 6652650,916 | 607446,211 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,05 | |
| 10 | 6652654,897 | 607455,275 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 9,90 | |
| 11 | 6652655,864 | 607454,848 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,06 | |
| 12 | 6652657,331 | 607458,188 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,65 | |
| 13 | 6652656,772 | 607458,433 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,61 | |
| 14 | 6652657,232 | 607459,483 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,15 | |
| 15 | 6652656,278 | 607459,913 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,05 | |
| 16 | 6652660,256 | 607468,968 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 9,89 | |
| 17 | 6652661,224 | 607468,543 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,06 | |
| 18 | 6652662,69 | 607471,881 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,65 | |
| 19 | 6652662,128 | 607472,12 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,61 | |
| 20 | 6652662,591 | 607473,178 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,15 | |
| 21 | 6652661,633 | 607473,599 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,05 | |
| 22 | 6652665,613 | 607482,662 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 9,90 | |
| 23 | 6652666,604 | 607482,285 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,06 | |
| 24 | 6652668,048 | 607485,574 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,59 | |
| 25 | 6652667,489 | 607485,819 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,61 | |
| 26 | 6652667,908 | 607486,882 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,14 | |
| 27 | 6652666,991 | 607487,291 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,00 | |
| 28 | 6652670,973 | 607496,354 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 9,90 | |
| 29 | 6652671,941 | 607495,929 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,06 | |
| 30 | 6652673,407 | 607499,267 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,65 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31 | 6652683,929 | 607494,646 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 11,49 | |
| 32 | 6652678,026 | 607481,205 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 14,68 | |
| 33 | 6652678,57 | 607480,953 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,60 | |
| 34 | 6652672,667 | 607467,512 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 14,68 | |
| 35 | 6652673,212 | 607467,26 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,60 | |
| 36 | 6652667,308 | 607453,819 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 14,68 | |
| 37 | 6652667,853 | 607453,566 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,60 | |
| 38 | 6652661,95 | 607440,126 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 14,68 | |
| 39 | 6652662,494 | 607439,873 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,60 | |
| 40 | 6652656,59 | 607426,431 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 14,68 | |

# Teig 3 av 3




*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

## Teig 3 av 3

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 88,50 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6652655,587375 | **Øst** | 607464,628971 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6652656,772 | 607458,433 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 6,73 | |
| 2 | 6652657,232 | 607459,483 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,15 | |
| 3 | 6652656,278 | 607459,913 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,05 | |
| 4 | 6652660,256 | 607468,968 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 9,89 | |
| 5 | 6652661,224 | 607468,543 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,06 | |
| 6 | 6652662,69 | 607471,881 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,65 | |
| 7 | 6652662,128 | 607472,12 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,61 | |
| 8 | 6652655,997517 | 607474,819128 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 6,70 | |
| 9 | 6652650,609636 | 607461,141195 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 14,73 | 63,17 |

Nittedal kommune

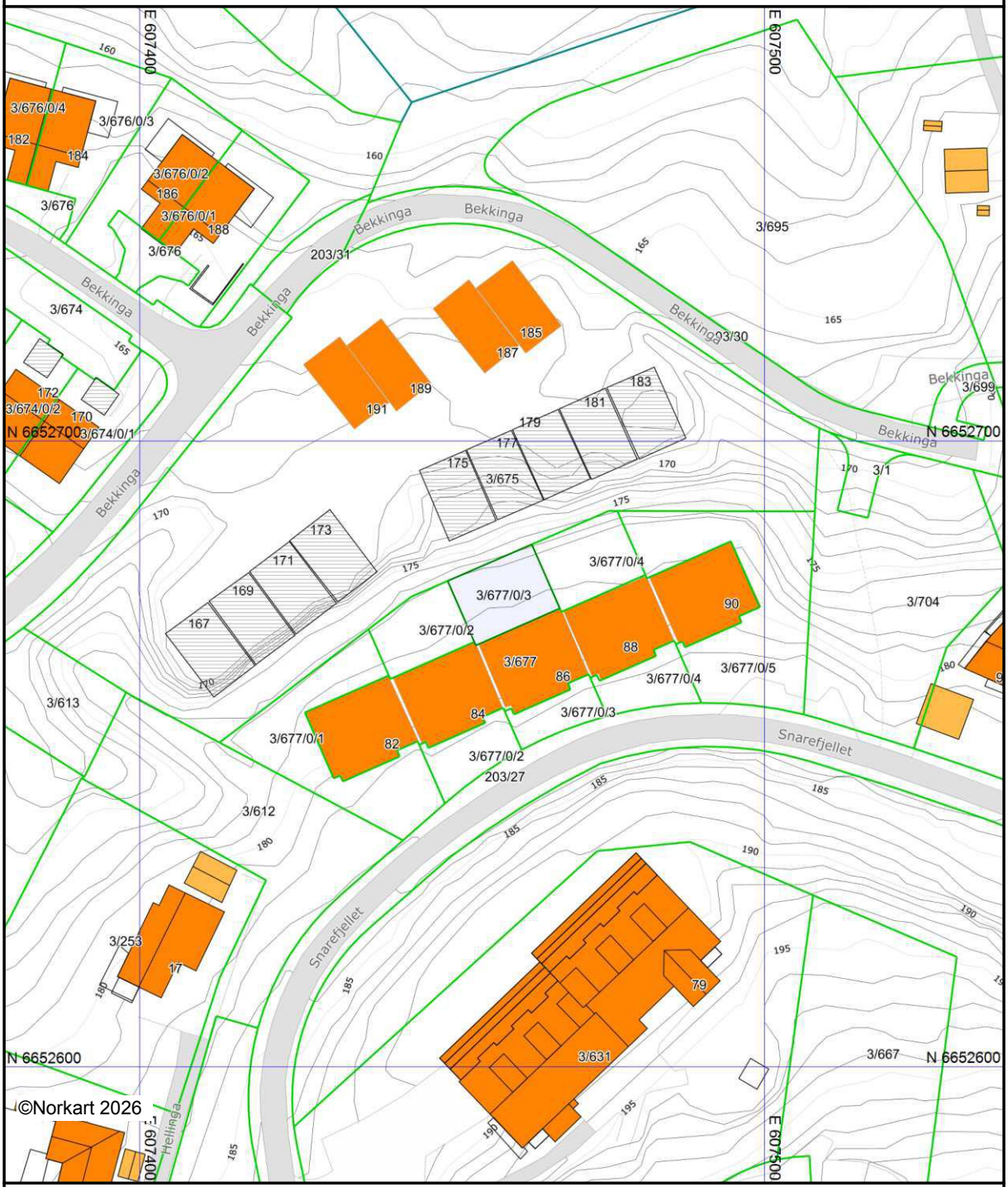
# Grunnkart

Eiendom: 3/677/0/3
Adresse: Snarefjellet 86
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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




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

Nittedal kommune

# Ledningskart

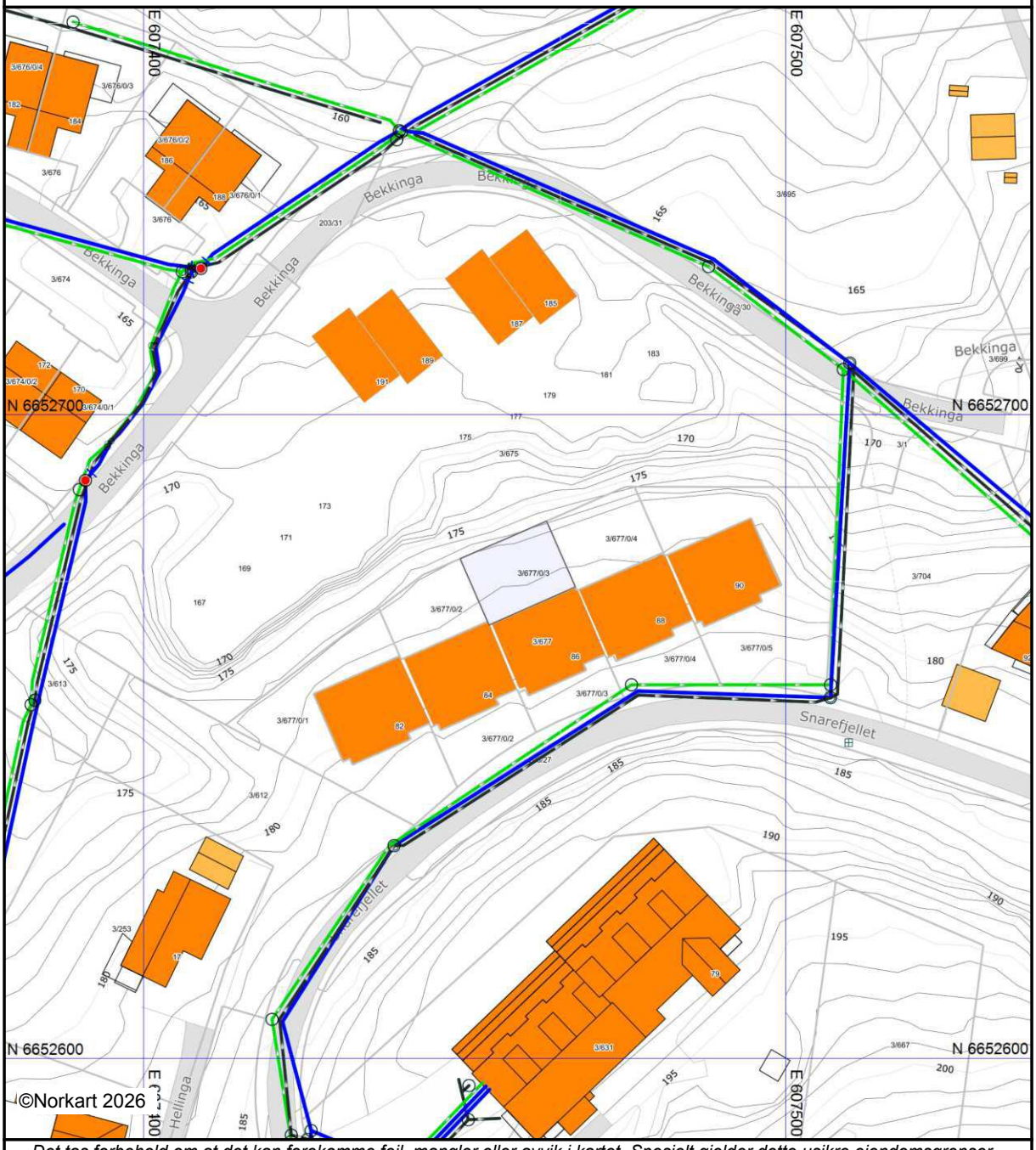
Eiendom: 3/677/0/3
Adresse: Snarefjellet 86
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

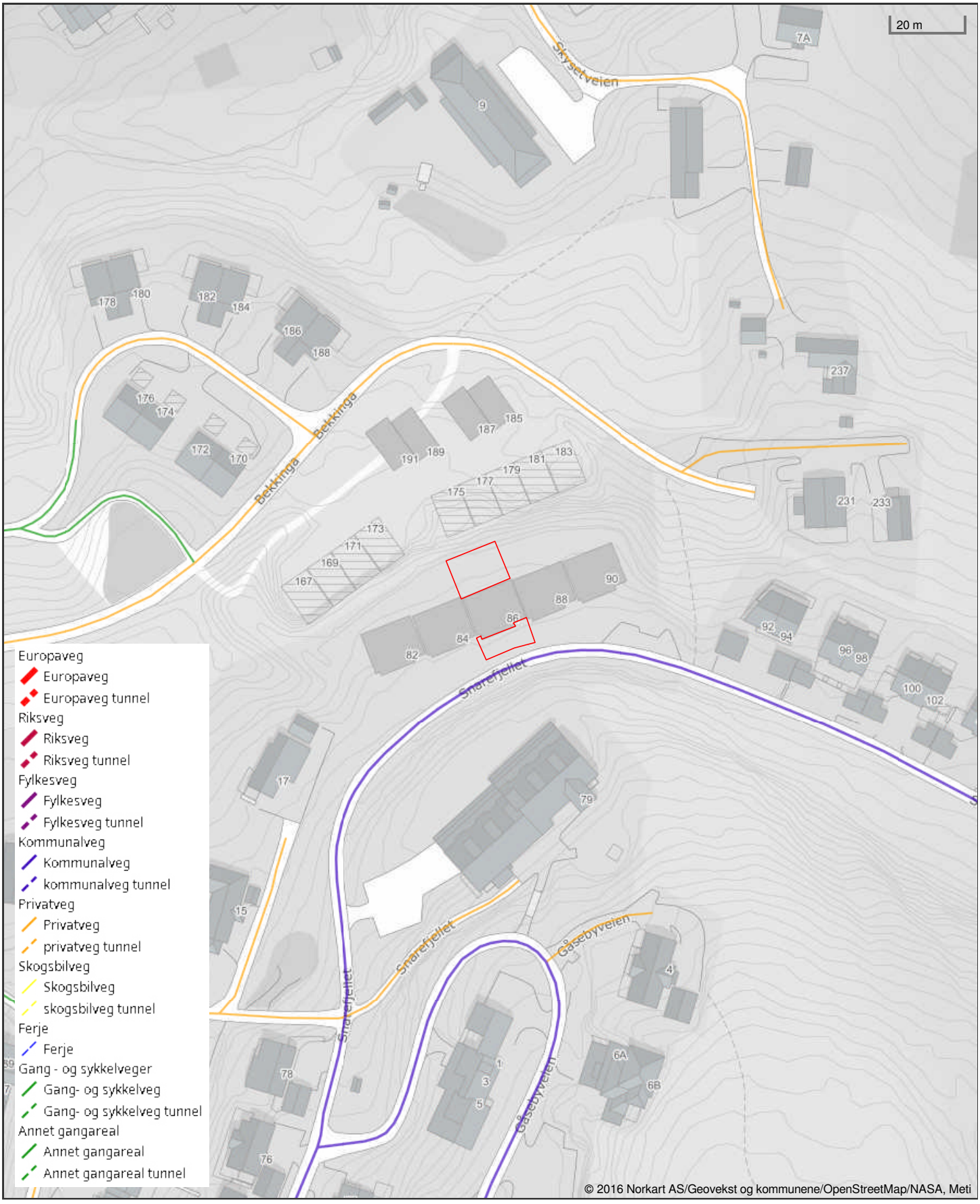
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




*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: 12.10.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3232 - 3/677//3




*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: 12.10.2026

# 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.** | 677 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 3 |
| **Adresse** | Snarefjellet 86, 1481 HAGAN | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **53604745** | 145 | 31.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 145 |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

**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.

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

## Eiendomsdata (Seksjon)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 253.1 |
| Etablert dato | 16.07.2024 | Arealmerknader | |
| Oppdatert dato | 09.09.2025 | Antall teiger | 2 |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | |
| Sameiebrøk | 1/5 | Bruk av grunn | ( ) |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Seksjonering<br>Seksjonering | 19.06.2024<br>10.07.2024 | 24/10713 | Tinglyst<br>18.07.2024 | 3/677 (-1771,4), 3/677/0/1 (402,7), 3/677/0/2 (262,7), 3/677/0/3 (253,1), 3/677/0/4 (286), 3/677/0/5 (566,9)<br>3/1, 3/612, 3/675, 203/27 |

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

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6652675.71 | 607455.8 | | Ja | 164.6 | |
| Eiendomsteig | 6652655.59 | 607464.63 | | Nei | 88.5 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| STAVIK VIDAR<br>F060581***** | Hjemmelshaver (H)<br>3/4 | Snarefjellet 86<br>1481 HAGAN | Bosatt (B) |
| RABE KATHRINE HOMSTVEDT<br>F110482***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/4 | Snarefjellet 86<br>1481 HAGAN | Bosatt (B) |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Snarefjellet 86 | H0101 | 3/677/0/3 | 255,3 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |

### Andel i sameier

| Matrikkelnr for sameie | Eiendomstype | Andel |
|---|---|---|
| 3232-3/696 | Grunneiendom | 1/18 |

## Adresse

### Vegadresse: Snarefjellet 86

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1481 HAGAN | Kirkesogn | 02061101 Nittedal |
| Grunnkrets | 420 Øvre Skyset | Tettsted | 801 Oslo |
| Valgkrets | 1 Søndre Nittedal | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 301218364 | | Kjede/atriumhus (133) | Ferdigattest (FA) | 04.12.2024 |

### 1: Bygning 301218364: Kjede/atriumhus (133), Ferdigattest 04.12.2024

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 255,3 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 255,3 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | 268,4 |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | 268,4 |
| Avløp | | Bebygd areal | 158 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Igangsettingstillatelse | 23.06.2023 | 26.06.2023 | 23/01356-3 |
| Ferdigattest | 04.12.2024 | 16.12.2024 | 24/00532-25 |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Snarefjellet 86 | H0101 | 3/677/0/3 | 255,3 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 129,7 | 0 | 129,7 | 134,1 | 0 | 134,1 |
| U01 | 0 | 125,6 | 0 | 125,6 | 134,3 | 0 | 134,3 |

## Seksjonert eiendom: Grunneiendom 3/677

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 896.7 |
| Etablert dato | 12.08.2015 | Historisk oppgitt areal | 0 |
| Oppdatert dato | 18.07.2024 | Historisk arealkilde | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

#### Teiger

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6652663.91 | 607458.84 | Ja | 896.7 |

13.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3232/3/677/0/3

Adresse: Snarefjellet 86, 1481 Hagan

| **Dato siste feiing:** |
|---|

| **Dato for siste tilsyn:** |
|---|

Det har ikke vært foretatt feiing og/eller tilsyn ennå på denne adressen.

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

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

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

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

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

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

Doknr: 1066343 Tinglyst: 16.09.2026
STATENS KARTVERK

# Avstandserklæring/nabosamtykke

Undertegnede, eier av gnr. 3, bnr. 677, snr. 3 i Nittedal kommune har ingen innvendinger til at tiltakshaver på eiendommen gnr. 3, bnr. 677, snr. 2 i Nittedal kommune legger støttemur og sportsbod i eiendomsgrensen til eiendommen gnr. 3, bnr. 677, snr. 2 og 3. Se vedlagt kartskisse.

Avtalen tinglyses på eiendommen som en heftelse.

For hjemmelshaver gnr. 3, bnr. 677, snr. 2

Sted/dato, Hagan 13.07.2026

Hilde Sofie Fjeld

Hilde Sofie Fjeld
Pnr. 030790 [redacted]

Martin Steensohn Brataas
Pnr. 020383 [redacted]

For hjemmelshaver gnr. 3, bnr. 677, snr. 3

Sted/dato, Hagan 13.07.2026

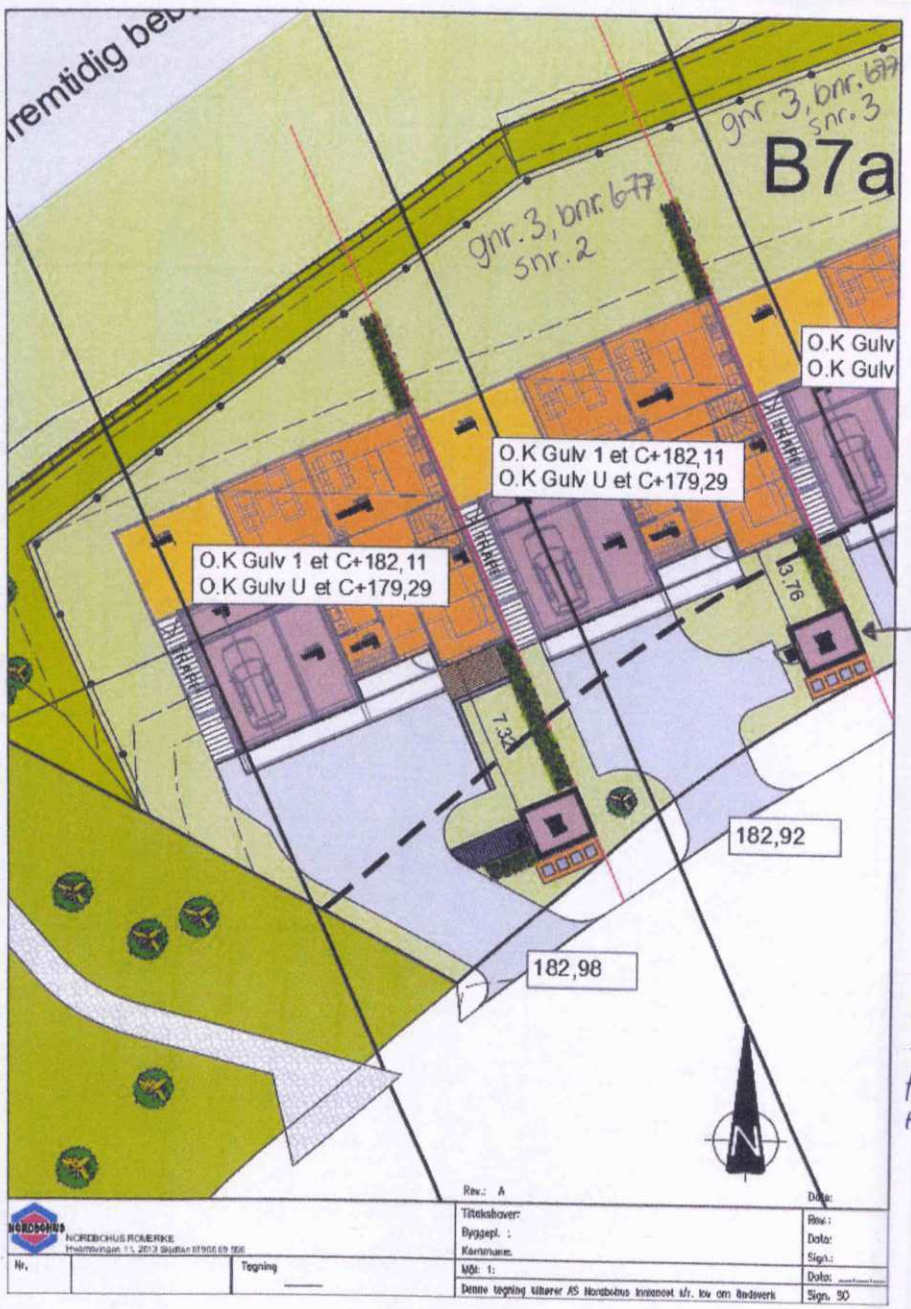
Kathrine Holmstvedt Rabe

Kathrine Holmstvedt Rabe
Pnr. 110482 [redacted]

Vidar Stavik

Vidar Stavik
Pnr 060581 [redacted]

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/1066343/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-12 14:07




Bod og støttemur i eiendomsgrense

Hagan 13.07.26

Hilde Sofie Bjeld
HILDE SOFIE BJELD

Kathrine H. Rabe
KATHRINE H. RABE

MARTIN S. BRATAAS

Vidar Strand
VIDAR STRAND

Side 2 av 2

# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614770743
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 971643870 | NITTEDAL KOMMUNE | Postboks 63, 1483 HAGAN |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| 927248654 | NORDBOHUS ROMERIKE PROSJEKT AS | | Hvamsvingen 11, 2013 SKJETTEN |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 3232 | 3 | 677 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3232 | 3 | 677 | 0 | 1 | 1 / 5 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3232 | 3 | 677 | 0 | 2 | 1 / 5 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3232 | 3 | 677 | 0 | 3 | 1 / 5 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3232 | 3 | 677 | 0 | 4 | 1 / 5 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3232 | 3 | 677 | 0 | 5 | 1 / 5 | Boligseksjon | Nei | Ja |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24






Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1707869/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-12 14:06
Side 1 av 14

MOTTATT
31 MAI 2024
Nittedal kommune

# Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| NITTEDA | P.b. 63, 1483 HAGAN | M.B. EITHUN |

## 1. Opplysninger om innsenderen

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

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| Nordbohus Romerike Projekt AS | 927 248 654 | camilla.solheim@nordbohus.no | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| Hvamsvingen 11 A | 2013 | Skjetten | 900 69 956 |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 3232 | Nittedal | 3 | 677 | |

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

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 942 984 154 | Tronrud Eiendom AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

**Seksjonsnummer** | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 14.05.24 | |

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

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 14.05.24 | p.a. |

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

**c)** Sameiets vedtekter

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

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

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

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

## 9. Innsendte plantegninger

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

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Gjøvik, 14.05.24 | Tor Atle Fuglerud | Tor Atle Fuglerud |
| Skjetten, 14.05.24 | Camilla Solheim | Camilla Solheim |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 3232 | NITTEDAL | 3 | 677 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 10/7-2024 | Marit B Eith | PLAN - BYGG OG OPPMÅLING NITTEDAL |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 14.05.24 | Tor Atle Fuglerud Camilla Solheim |

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

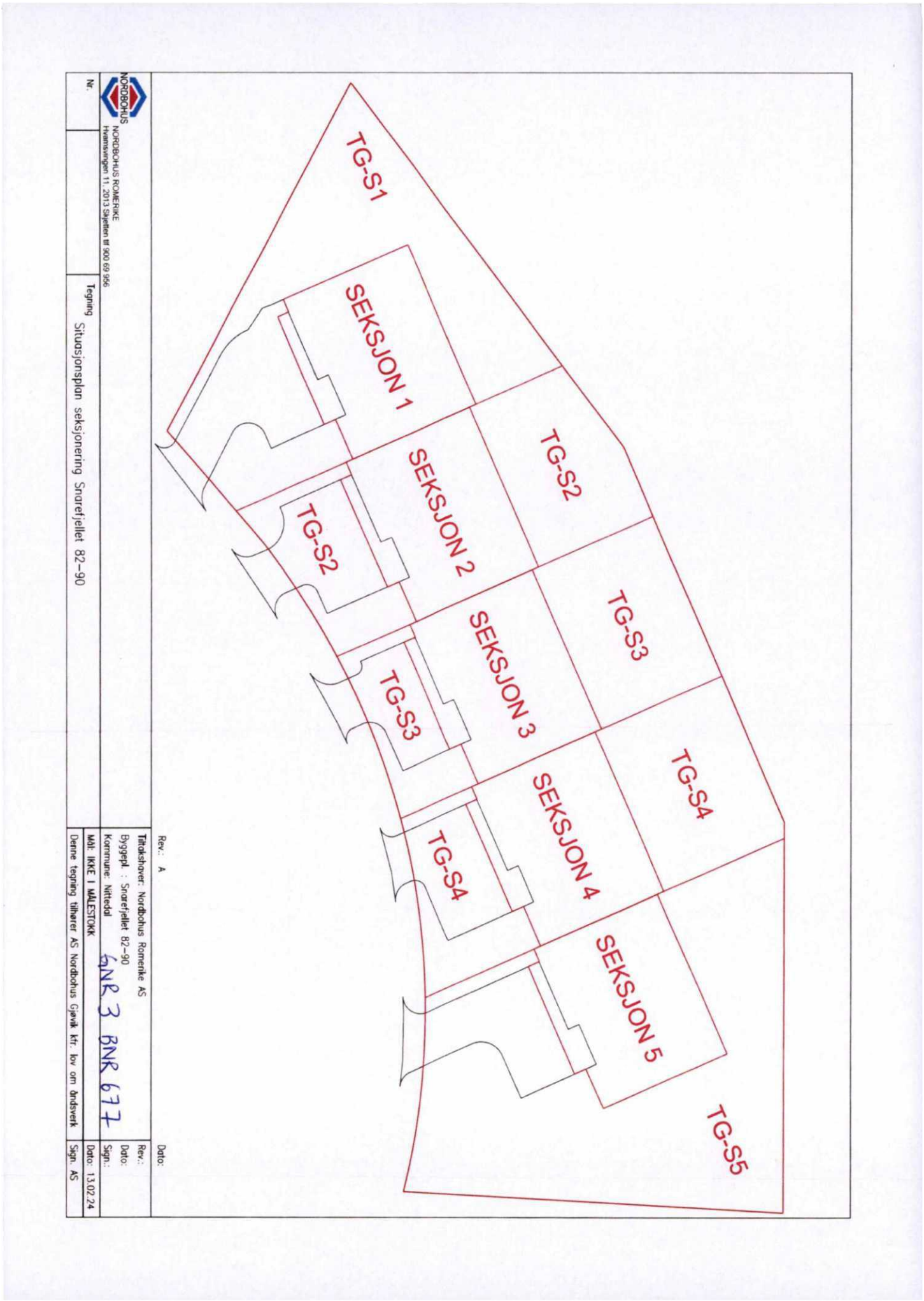
## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

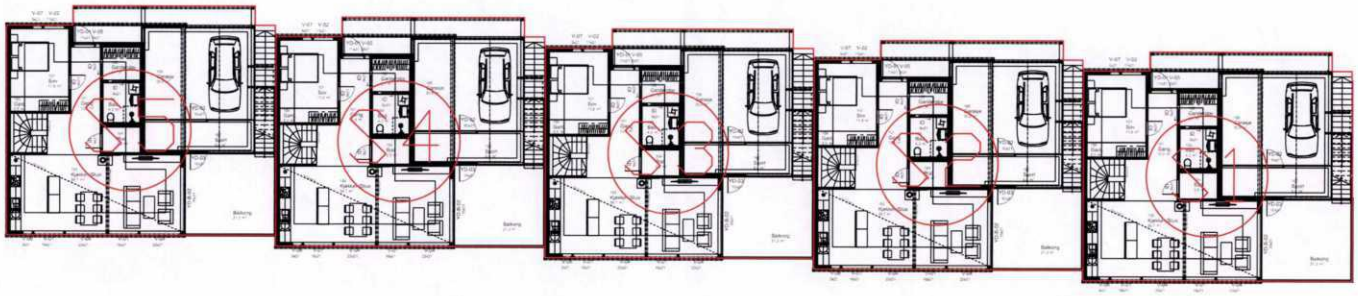
**Seksjons-nummer**
**Seksjonens formål**
**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
**N** = næringsseksjon
**SB** = samleseksjon bolig
**SN** = samleseksjon næring
**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
**B** = tilleggsareal i bygning
**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 14.05.24 | for Ella Fylkesnes |

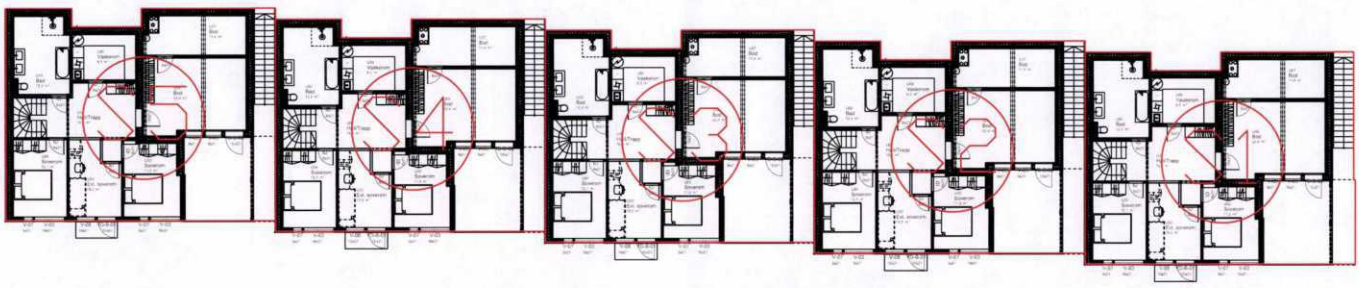

TG-S1
SEKSJON 1
TG-S2
SEKSJON 2
TG-S2
TG-S3
SEKSJON 3
TG-S3
TG-S4
SEKSJON 4
TG-S4
SEKSJON 5
TG-S5
Rev.: A
Dato:
Tiltakshaver: Nordbohus Romerike AS
Byggepl. : Snarefjellet 82–90
Kommune: Nittedal
GNR 3 BNR 677
MÅL: IKKE I MÅLESTOKK
Denne tegning tilhører AS Nordbohus Gjøvik kfr. lov om åndsverk
Rev.:
Dato:
Sign.:
Dato: 13.02.24
Sign. AS
NORDBOHUS
NORDBOHUS ROMERIKE
Hvamsvingen 11, 2013 Skjetten tlf 900 69 956
Nr.
Tegning
Situasjonsplan seksjonering Snarefjellet 82–90

Seksjonering 3/677, plantegning 1.etasje



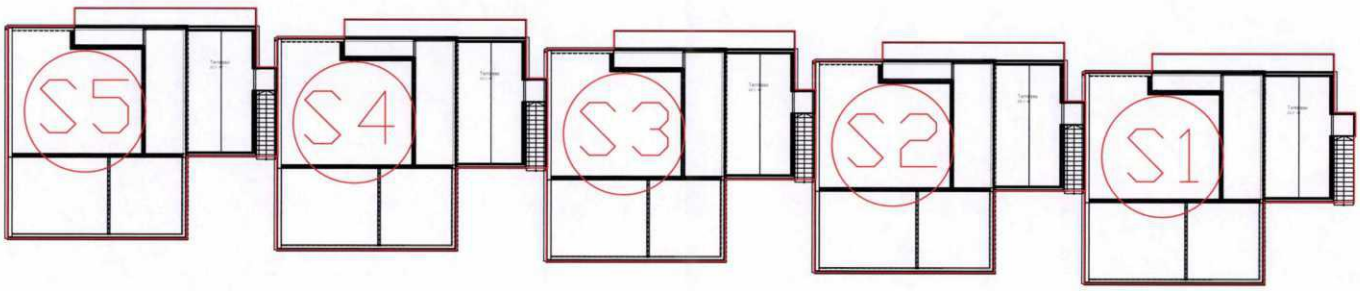

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Rev.: A | Dato: |
| NORDBOHUS ROMERIKE<br>Hvamsvingen 11, 2013 Skjetten tlf 900 69 956 | | Tiltakshaver: Nordbohus Romerike<br>Byggepl. : Snarefjellet 82–90<br>Kommune: Nittedal | Rev.:<br>Dato:<br>Sign.: |
| Nr. | Tegning<br>Seksjonering plantegninger Snarefjellet 82–90 | Mål: Ikke i målestokk<br>Denne tegning tilhører AS Nordbohus Gjøvik kfr. lov om åndsverk | Dato: 16.02.24 |

Seksjonering 3/677, plantegning underetasje

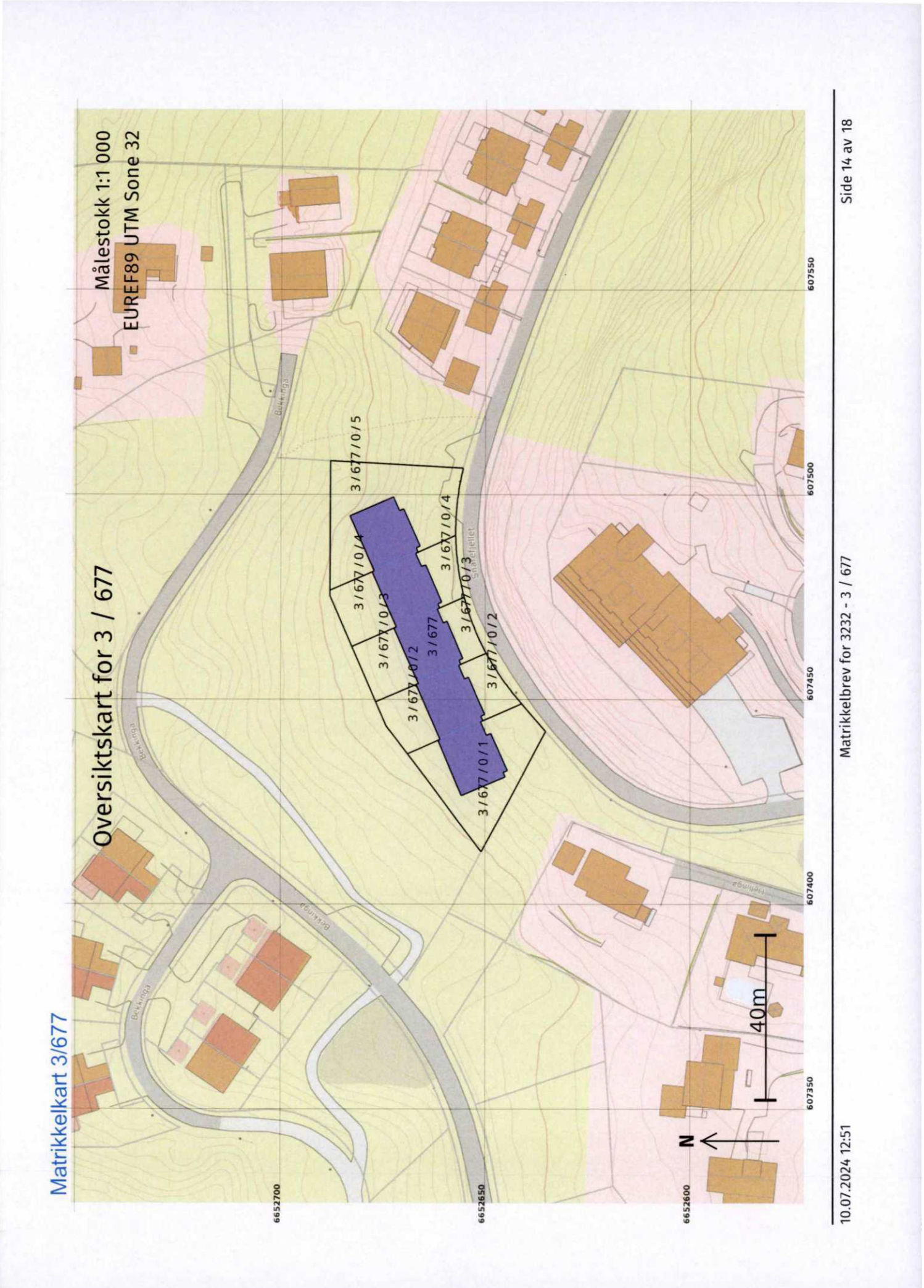


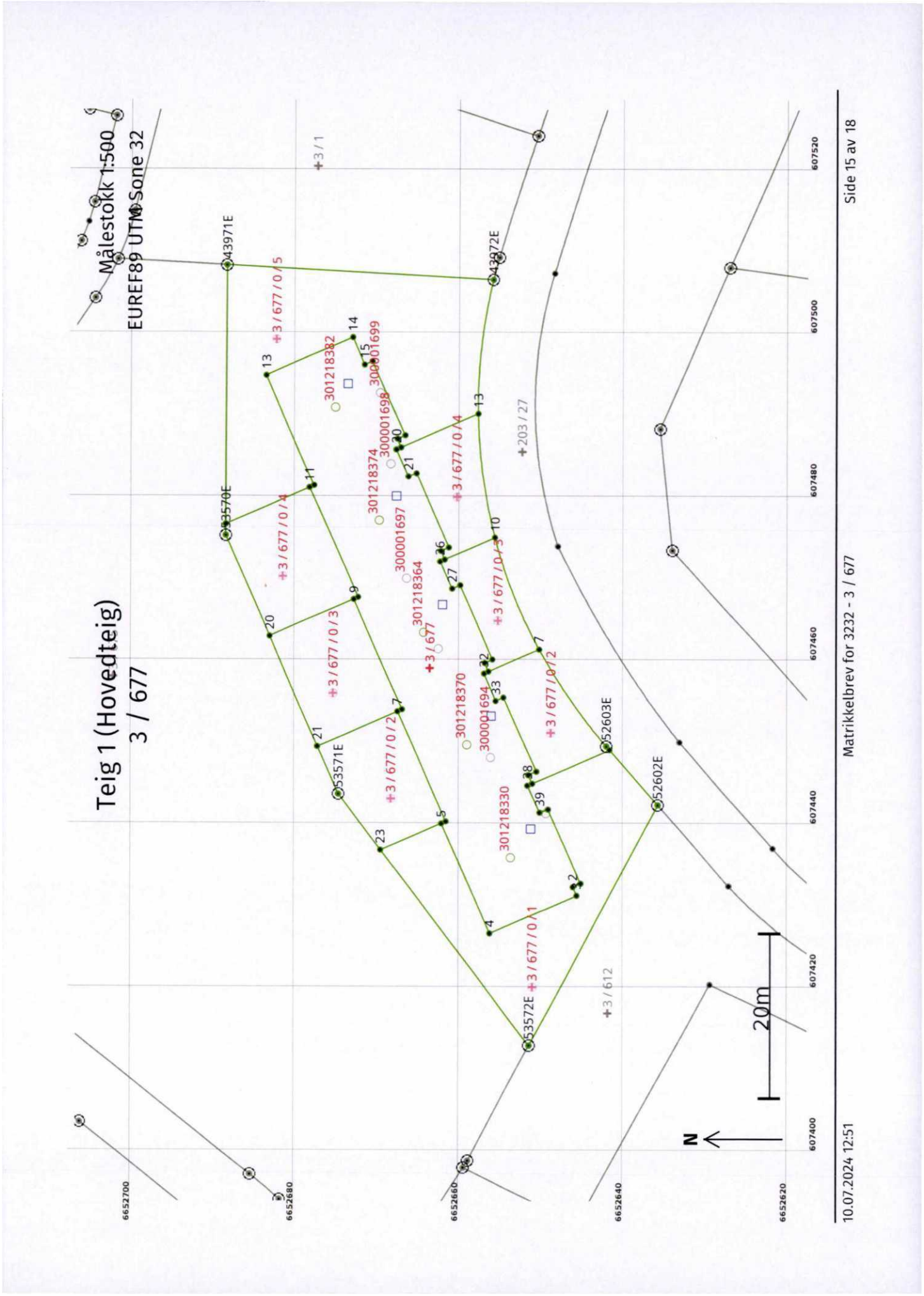

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Rev.: A | Dato: |
| NORDBOHUS ROMERIKE<br>Hvamsvingen 11, 2013 Skjetten tlf 900 69 956 | | Tiltakshaver: Nordbohus Romerike<br>Byggepl. : Snarefjellet 82–90<br>Kommune: Nittedal | Rev.:<br>Dato:<br>Sign.: |
| Nr. | Tegning<br>Seksjonering plantegninger Snarefjellet 82–90 | Mål: Ikke i målestokk | Dato: 16.02.24 |
| | | Denne tegning tilhører AS Nordbohus Gjøvik kfr. lov om åndsverk | Sign. AS |

Seksjonering 3/677, plantegning 2.etasje (takterrasse)




| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Rev.: A | Dato: |
| NORDBOHUS ROMERIKE<br>Hvamsvingen 11, 2013 Skjetten tlf 900 69 956 | | Tiltakshaver: Nordbohus Romerike<br>Byggepl. : Snarefjellet 82–90<br>Kommune: Nittedal | Rev.:<br>Dato:<br>Sign.: |
| Nr. | Tegning<br>Seksjonering plantegninger Snarefjellet 82–90 | Mål: Ikke i målestokk | Dato: 16.02.24 |
| | | Denne tegning tilhører AS Nordbohus Gjøvik kfr. lov om åndsverk | Sign. AS |


Matrikkelkart 3/677
Oversiktskart for 3 / 677
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
3/677/0/5
3/677/0/4
3/677/0/3
3/677/0/2
3/677/0/1
3/677
3/677/0/4
3/677/0/3
3/677/0/2
Bekkaringa
Bekkaringa
Bekkaringa
Bekkaringa
Stakkfjellet
6652700
6652650
6652600
607550
607500
607450
607400
607350
N
40m
10.07.2024 12:51
Matrikkelbrev for 3232 - 3 / 677
Side 14 av 18


Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 1 (Hovedteig)
3 / 677
+3 / 1
+203 / 27
+3 / 612
+3 / 677 / 0 / 1
+3 / 677 / 0 / 2
+3 / 677 / 0 / 3
+3 / 677 / 0 / 4
+3 / 677 / 0 / 5
+3 / 677
301218382
300001699
300001698
301218374
300001697
301218364
301218370
300001694
301218330
53570E
53571E
53572E
52602E
52603E
43971E
43972E
6652700
6652680
6652660
6652640
6652620
607400
607420
607440
607460
607480
607500
607520
N
20m
10.07.2024 12:51
Matrikkelbrev for 3232 - 3 / 677
Side 15 av 18

## Areal og koordinater

**Areal:** 896,7 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6652664 **Øst:** 607459

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6652645,56 | 607432,52 | 1,05 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 2 | 6652646,52 | 607432,10 | 1,15 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 3 | 6652646,05 | 607431,04 | 11,50 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 4 | 6652656,59 | 607426,43 | 14,68 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 5 | 6652662,49 | 607439,87 | 0,60 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 6 | 6652661,95 | 607440,13 | 14,68 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 7 | 6652667,85 | 607453,57 | 0,60 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 8 | 6652667,31 | 607453,82 | 14,68 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 9 | 6652673,21 | 607467,26 | 0,60 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 10 | 6652672,67 | 607467,51 | 14,68 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 11 | 6652678,57 | 607480,95 | 0,60 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 12 | 6652678,03 | 607481,21 | 14,68 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 13 | 6652683,93 | 607494,65 | 11,49 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1707869/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-12 14:06
Side 12 av 14

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | 6652673,41 | 607499,27 | 3,65 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 15 | 6652671,94 | 607495,93 | 1,06 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 16 | 6652670,97 | 607496,35 | 9,90 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 17 | 6652666,99 | 607487,29 | 1,00 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 18 | 6652667,91 | 607486,88 | 1,14 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 19 | 6652667,49 | 607485,82 | 0,61 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 20 | 6652668,05 | 607485,57 | 3,59 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 21 | 6652666,60 | 607482,29 | 1,06 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 22 | 6652665,61 | 607482,66 | 9,90 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 23 | 6652661,63 | 607473,60 | 1,05 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 24 | 6652662,59 | 607473,18 | 1,15 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 25 | 6652662,13 | 607472,12 | 0,61 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 26 | 6652662,69 | 607471,88 | 3,65 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 27 | 6652661,22 | 607468,54 | 1,06 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 28 | 6652660,26 | 607468,97 | 9,89 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 29 | 6652656,28 | 607459,91 | 1,05 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1707869/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-12 14:06

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 30 | 6652657,23 | 607459,48 | 1,15 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 31 | 6652656,77 | 607458,43 | 0,61 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 32 | 6652657,33 | 607458,19 | 3,65 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 33 | 6652655,86 | 607454,85 | 1,06 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 34 | 6652654,90 | 607455,28 | 9,90 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 35 | 6652650,92 | 607446,21 | 1,05 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 36 | 6652651,87 | 607445,79 | 1,15 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 37 | 6652651,41 | 607444,74 | 0,61 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 38 | 6652651,97 | 607444,50 | 3,59 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 39 | 6652650,53 | 607441,21 | 1,06 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |
| 40 | 6652649,54 | 607441,59 | 9,90 | Umerket | 18 Tatt fra plan | 5 | |



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1707869/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-12 14:06
Side 14 av 14

# Snarefjellet 86

Nabolaget Skyset - vurdert av 52 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Ulverud skole (1-7 kl.)<br>385 elever, 18 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Slattum skole (1-7 kl.)<br>359 elever, 19 klasser | 5 min<br>2.8 km |
| Li skole (8-10 kl.)<br>454 elever, 18 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Bjertnes videregående skole<br>500 elever, 26 klasser | 11 min<br>7.4 km |
| Strømmen videregående skole<br>515 elever, 45 klasser | 19 min<br>10.3 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| IV24 | 18 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Ulverud skole<br>Linje 395, 396 | 8 min<br>0.7 km |
| Strømmen stasjon<br>Linje L1 | 15 min<br>9.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 27 min<br>17.4 km |
| Oslo Gardermoen | 32 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Skyset barnehage | 4 min |
| Hundremeterskogen barnehage (0-5 å..<br>83 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Parken barnehage (0-5 år)<br>11 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Hagan | 10 min |
| Coop Mega Hagan | 10 min |

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 | 10 min |
| Apotek 1 Hagan | 10 min |
| Nittedal Vinmonopol | 11 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Ulverud grendeskole | 5 min |
| Heggeveien ballplass | 14 min |
| Just Padel Hellerudsletta | 11 min |
| Myrens Treningssenter Mosenteret | 11 min |

«Hyggelige naboer, gode skoler og barnehager»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

—

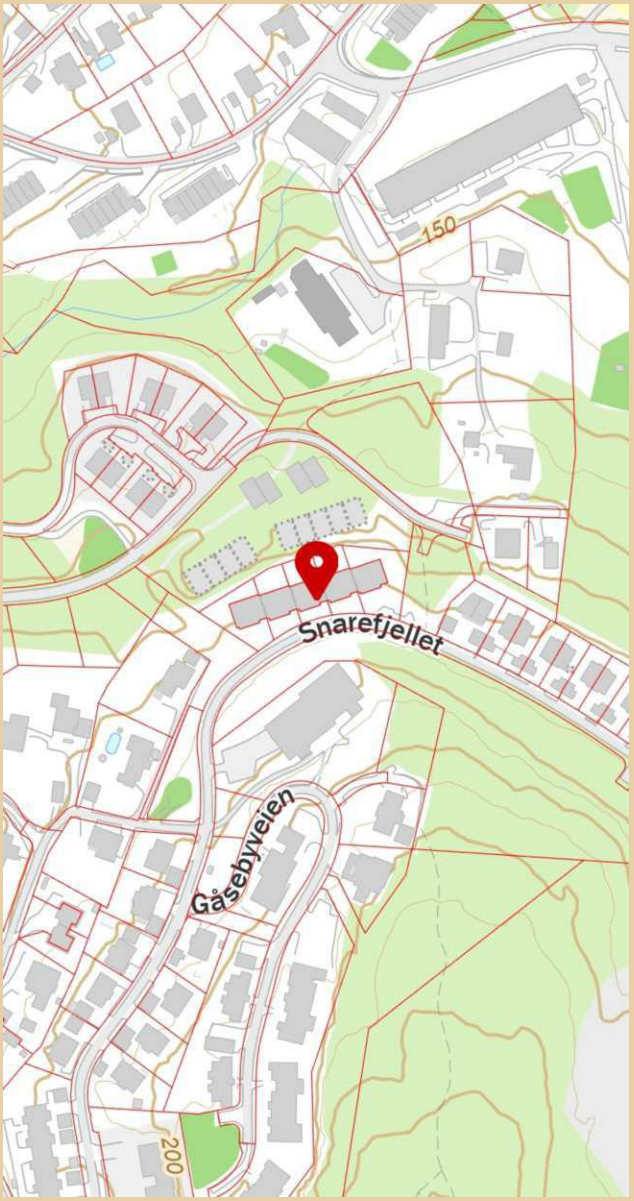
**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

—

**Gateparkering**
Lett 84/100

## 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

# Snarefjellet 86

Nabolaget Skyset - vurdert av 52 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Ulverud skole (1-7 kl.)<br>385 elever, 18 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Slattum skole (1-7 kl.)<br>359 elever, 19 klasser | 5 min<br>2.8 km |
| Li skole (8-10 kl.)<br>454 elever, 18 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Bjertnes videregående skole<br>500 elever, 26 klasser | 11 min<br>7.4 km |
| Strømmen videregående skole<br>515 elever, 45 klasser | 19 min<br>10.3 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| IV24 | 18 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Ulverud skole<br>Linje 395, 396 | 8 min<br>0.7 km |
| Strømmen stasjon<br>Linje L1 | 15 min<br>9.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 27 min<br>17.4 km |
| Oslo Gardermoen | 32 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Skyset barnehage | 4 min |
| Hundremeterskogen barnehage (0-5 å...<br>83 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Parken barnehage (0-5 år)<br>11 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Hagan | 10 min |
| Coop Mega Hagan | 10 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 | 10 min |
| Apotek 1 Hagan | 10 min |
| Nittedal Vinmonopol | 11 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Ulverud grendeskole | 5 min |
| Heggeveien ballplass | 14 min |
| Just Padel Hellerudsletta | 11 min |
| Myrens Treningssenter Mosenteret | 11 min |

«Hyggelige naboer, gode skoler og barnehager»

— Sitat fra en lokalkjent

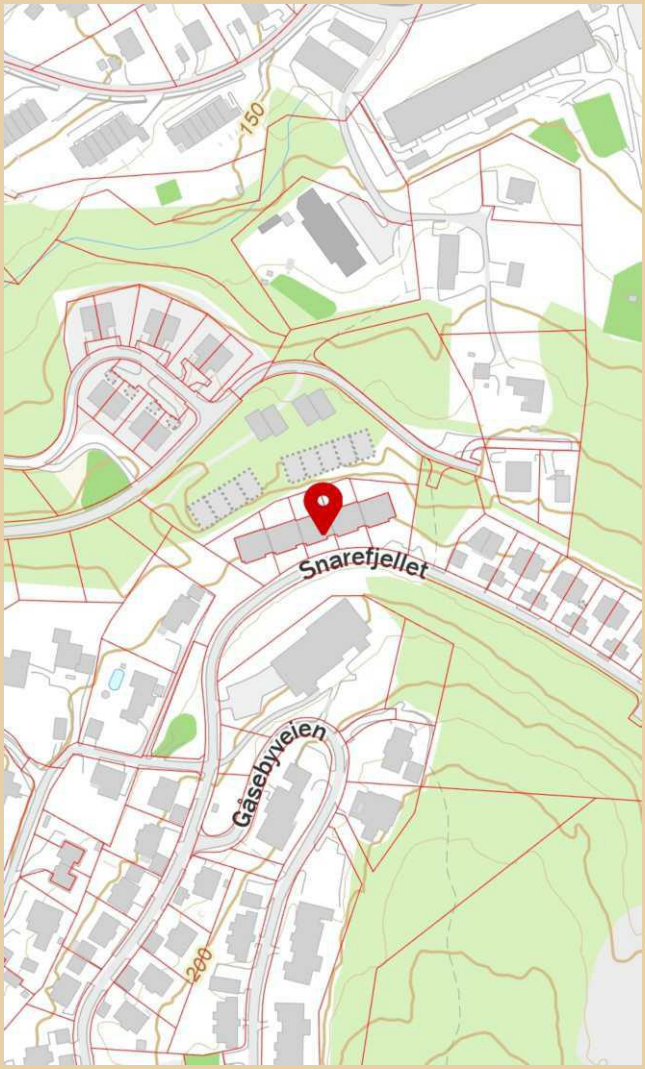
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

**Gateparkering**
Lett 84/100

## 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

# Snarefjellet 86

Nabolaget Skyset - vurdert av 52 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Ulverud skole (1-7 kl.)<br>385 elever, 18 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Slattum skole (1-7 kl.)<br>359 elever, 19 klasser | 5 min<br>2.8 km |
| Li skole (8-10 kl.)<br>454 elever, 18 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Bjertnes videregående skole<br>500 elever, 26 klasser | 11 min<br>7.4 km |
| Strømmen videregående skole<br>515 elever, 45 klasser | 19 min<br>10.3 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| IV24 | 18 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Ulverud skole<br>Linje 395, 396 | 8 min<br>0.7 km |
| Strømmen stasjon<br>Linje L1 | 15 min<br>9.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 27 min<br>17.4 km |
| Oslo Gardermoen | 32 min |

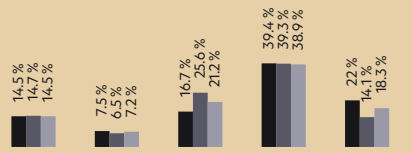
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Skyset barnehage | 4 min |
| Hundremeterskogen barnehage (0-5 år...<br>83 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Parken barnehage (0-5 år)<br>11 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Hagan | 10 min |
| Coop Mega Hagan | 10 min |

## ALDERSFORDELING




| Barn (0-12 år) | Ungdom (13-18 år) | Unge voksne (19-34 år) | Voksne (35-64 år) | Eldre (over 65 år) |
|---|---|---|---|---|

| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Skyset | 1 508 | 699 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 87/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 73/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 67/100

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

## SPORT

| | |
|---|---|
| Ulverud grendeskole | 5 min |
| Heggeveien ballplass | 14 min |
| Just Padel Hellerudsletta | 11 min |
| Myrens Treningssenter Mosenteret | 11 min |

«Hyggelige naboer, gode skoler og barnehager»

— Sitat fra en lokalkjent

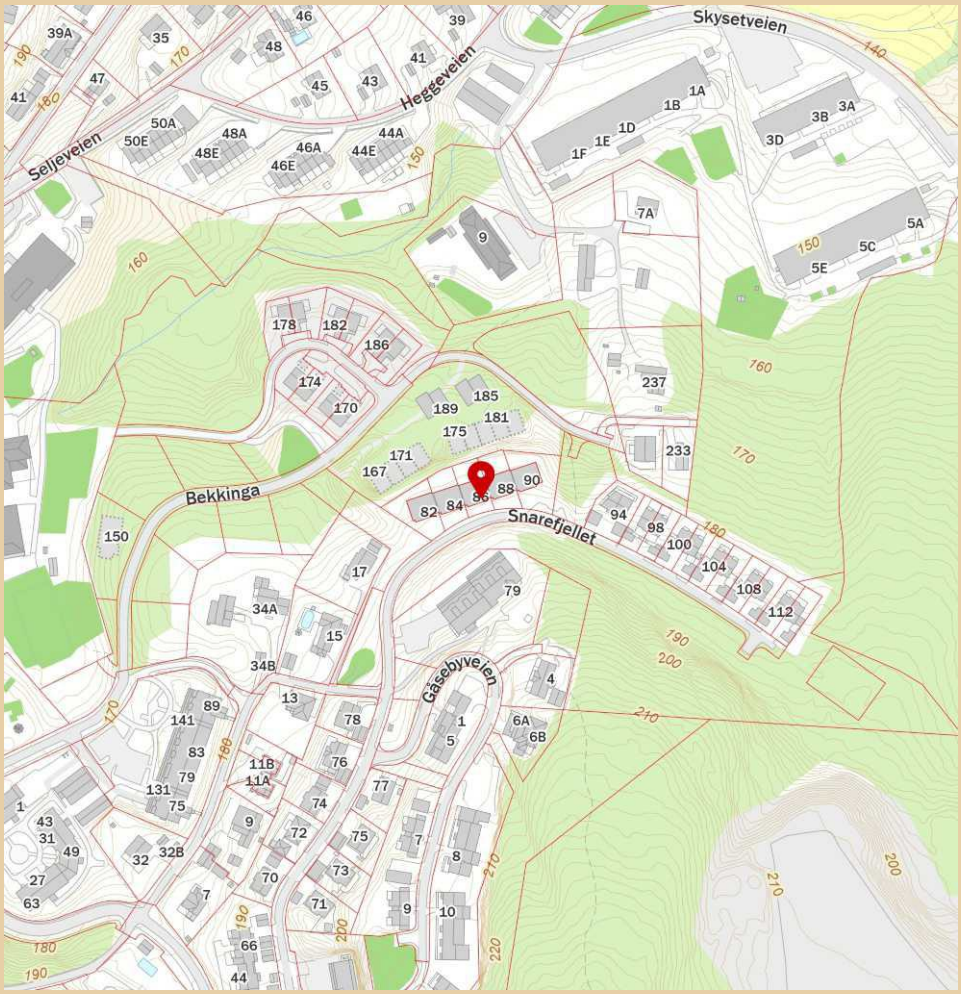
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

—

**Gateparkering**
Lett 84/100




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

# 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:**
Snarefjellet 86, 1481 Hagan
Gnr. 3, Bnr. 677, Snr. 3, Nittedal kommune.

**Oppdragsnummer:**
24260379


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Lillestrøm

**Saksbehandler:** Kjell Olav Bårdseng

**Telefon / Mobil:** 64 84 52 80 / 928 06 346

**E-post:** kjell.olav.bardseng@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---