PRIVATMEGLEREN
KVARTAL

RAMSTADÅSEN 33

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Ramstadåsen 33, 2033 ÅSGREINA
NANNESTAD kommune
gnr. 92, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 29.08.2025 **Rapportdato:** 14.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21739-1723 **Referansenummer:** EM5574

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik Kalheim **Vår ref:** Eirik Kalheim

Taksthuset 1
DIN TRYGGHET

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

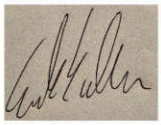
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan fra 2017.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløp, renner og beslag av sort lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre med 3-lags glass.
Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er målt til 50m2.
Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Balkongen er målt til 10m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Innvendige vegger og tak har malt overflate.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong I 1. Etasje.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.
Boligen har isolert stålpipe med tiluft. Det er tilkoblet vedovn I stuen I 1. Etasje.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumnetert med ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.
Vaskerommet har malt overflate på innvendige vegger og tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekum.
Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle tilstøtende vegger er yttervegger eller våtrom.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 43mm.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Dokumentert med ferdigattest.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i walk-in closset. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, kjøleskuff, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe I 1. Etasje og 2. Etasje
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 2017.
Boligen er etablert med støpt plate på mark.
Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

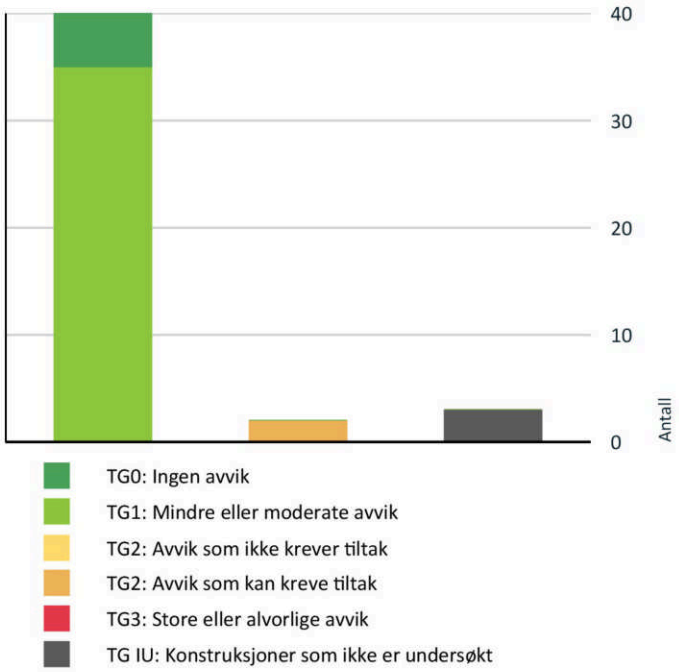
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det registreres bom under fliser ved dør.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Ferdigattest er brukt som dokumentasjon.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2017

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av sort lakkert metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre med 3-lags glass.

TG 1 Terrasse - 2. Etasje

Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Balkongen er målt til 10m2.

TG 1 Terrasse på mark

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er målt til 50m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Innvendige vegger og tak har malt overflate.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong I 1. Etasje.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue I 2. Etasje måles det et totalt avvik i rommet på 3mm, og 1mm over en avstand på 2 meter.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe med tiluft. Det er tilkoblet vedovn I stuen I 1. Etasje.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumnetert med ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm.

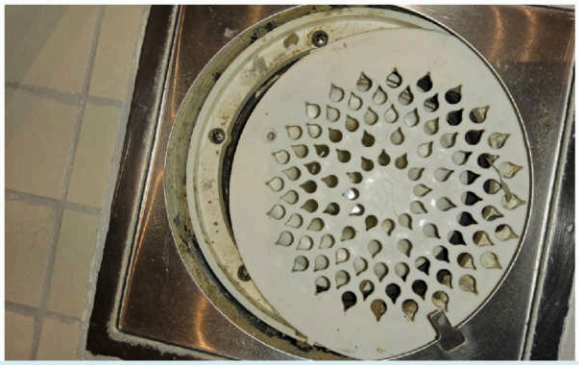
1. ETASJE > BAD

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det ble ved befaring ikke påvist et godkjent, klemt tettesjikt til sluk. Det foreligger imidlertid en uavhengig kontrollrapport fra byggeåret, som dokumenterer at arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav. Denne rapporten er vedlagt tilstandsrapporten og benyttes som dokumentasjon på fagmessig utførelse. På bakgrunn av dette er det ikke satt tilstandsgrad for forholdet, og det henvises til kontrollrapporten for nærmere informasjon.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

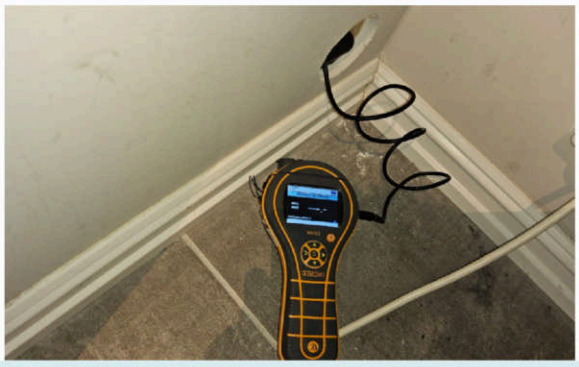
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vaskerommet har malt overflate på innvendige vegger og tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det registreres bom under fliser ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

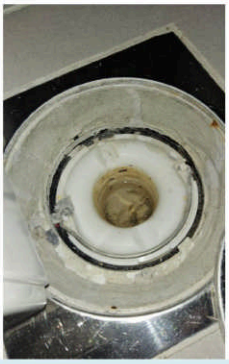
Fliser med bom bør utbedres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det ble ved befaring ikke påvist et godkjent, klemt tettesjikt til sluk. Det foreligger imidlertid en uavhengig kontrollrapport fra byggeåret, som dokumenterer at arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav. Denne rapporten er vedlagt tilstandsrapporten og benyttes som dokumentasjon på fagmessig utførelse. På bakgrunn av dette er det ikke satt tilstandsgrad for forholdet, og det henvises til kontrollrapporten for nærmere informasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekum.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle tilstøtende vegger er yttervegger eller våtrom.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

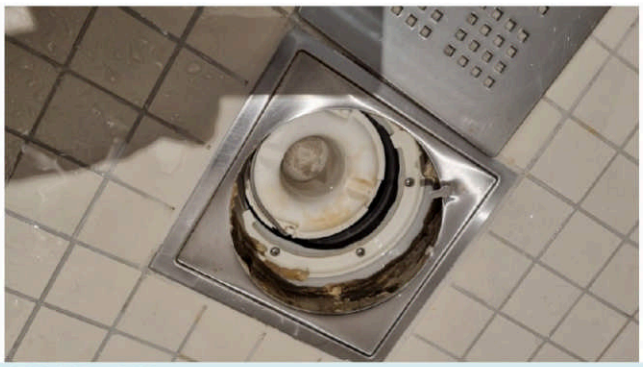
TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 43mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Dokumentert med ferdigattest.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

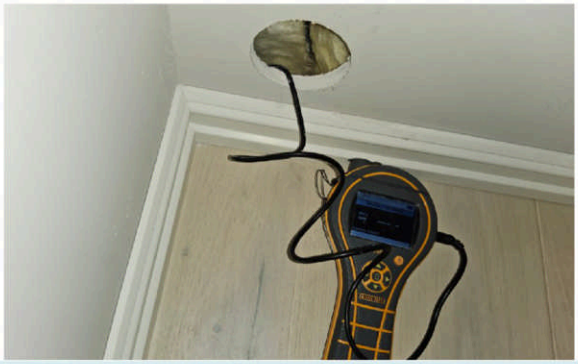
TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i walk-in closset. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, kjøleskuff, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmepumpe

Det er installert varmepumpe I 1. Etasje og 2. Etasje

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Selv om anlegget er dokumentert og fungerer som forutsatt, anbefales det på generelt grunnlag å gjennomføre en boligkontroll etter NEK 405-2, da:

    - Anlegget er over 5 år gammelt
    - Det ikke er utført en slik kontroll de siste 5 årene

    Denne anbefalingen bygger på føringer fra blant annet Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) og forsikringsbransjen, som vektlegger brannforebyggende elkontroll som et viktig tiltak for sikkerhet og vedlikehold. En kontroll etter NEK 405-2 utføres av sertifisert personell og gir en uavhengig vurdering av anleggets tilstand.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2017.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er etablert med støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2018

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

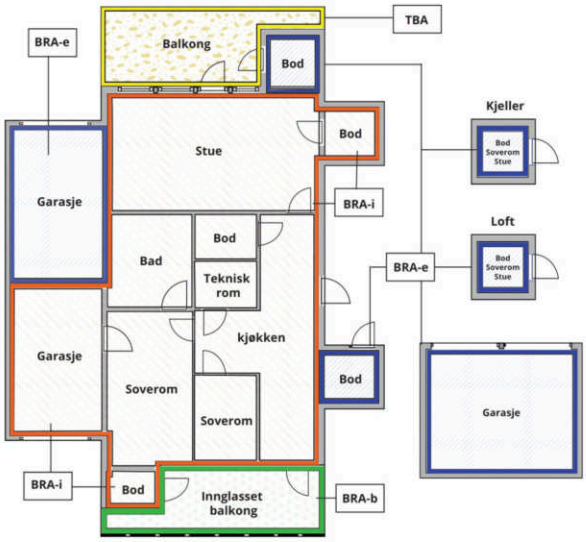
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	92			92	50
2. Etasje	92			92	10
SUM	**184**				**60**
SUM BRA	**184**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, bod, bad, vaskerom, stue, spisestue, kjøkken		
2. Etasje	Walk-in closet, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, bad		

Kommentar

Takhøyde 1. Etasje: 2,43m.
Takhøyde 2. Etasje: 2,40m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, garasje	

Kommentar

Garasjen er målt til 36m2.
Boden er målt til 4m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	179	5
Bod	0	0
Garasje	0	40

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Terje Andreas Røst	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	92	19		0	877.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ramstadåsen 33

Hjemmelshaver
Røst Terje Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ramstadåsen 33 ligger i Åsgreina, Nannestad kommune, i et etablert boligområde med nærhet til skog og natur. I nærområdet finnes både barnehage, barneskole og dagligvarebutikk. Det er begrenset kollektivtilbud, og bil er det mest praktiske transportmiddelet. Kjøretiden til Oslo er omtrent 45 minutter, og det er cirka 15–20 minutter til Jessheim og Oslo lufthavn. Beliggenheten gir rolige omgivelser med noe avstand til bysentrum og større tjenestetilbud.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.
Tomt er opparbeidet med plen og parkeringsareal

Opplysninger gitt av eier

Installasjon av varmepumpe i 2019.
Bygget garasje i 2017.
Montert elbillader.
Skiftet platetopp med inkluderende ny kurs til denne.
Alle overflater er utbedret etter at det oppsto sprekker i gipsplateskjøtene, som følge av bruk av glassfiberremse. Utbedringen omfatter full revidering og forsterkning ve bruk av ny duk. Arbeidene ble utført i 2019.
Skiftet vask på kjøkken og på bad i 2. etasje.
Kjøkkeninnredningen er utvidet. I denne utvidelsen ble det etablert kjøleskuff.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med varmepumpe og vedovn i stue.
Det er elektriske varmekabler i gangen, og på alle våtrom.
Utover dette er det montert elektriske panelovner.

Byggemåte

Bygningen er etablert med støpt plate av betong på grunn.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning.
Taket er et valmet tak tekket med takstein.
Etasjeskiller av tre.
Vinduer me3-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 425 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	12.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	12.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	12.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eier	12.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	12.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Uavhengig kontroll - Våtrom	12.09.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2025	
2	14.09.2025	
3	14.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EM5574

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.
	G-

Kontrollerklæring med sluttrapport

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 24-2, jf. SAK10 § 12-5 og § 14-8

Kontrollerklæring skal sendes til *ansvarlig søker*.

Erklæringen gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	92	19					Nannestad kommune
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Ramstadåsen 33				1900	Fet	

Ansvarlig kontrollerende

Foretakets navn	Organisasjonsnr.
Tømrermester/ing. Jan-T. Johansen Takst og Rådgivning	982 172 764

Ansvarsrett erklært dato	

Ansvarsområdet

Hentet fra erklæring om ansvarsrett

Kontroll av:
Våtrom – Tiltaksklasse 1
Våtrom – Tiltaksklasse 1
Lufttetthet – Tiltaksklasse 1

Sluttrapport

- [X] Ingen avvik er funnet, se vedlagte plan for uavhengig kontroll
- [ ] Observerte avvik er lukket, se vedlagte plan for uavhengig kontroll
- [ ] Åpne avvik er rapportert til kommunen, se vedlagt plan for uavhengig kontroll

Vedlegg

Plan for uavhengig kontroll	Vedlegg nr. G-

Erklæring og underskrift

Kontroll er gjennomført på en forskriftsmessig måte.
Kontrollforetaket er uavhengig av foretakene som er kontrollert.

Ansvarlig kontrollerende foretak er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Kontrollerende foretaks underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
24.04.2017		Jan-Terje Johansen

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side
	G	1 av 3

Plan for uavhengig kontroll

Ansvarlig kontrollerende	Foretak	Org.nr	Versjonsnr.	Dato	Signatur, ansv. kontrollerende
	Tømrermester/ing. Jan-T. Johansen Takst o	982 172 764	1	24.04.2017	

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
	92	19				Nannestad kommune	Ramstadåsen 38	1900	Fet

Kontrollbeskrivelse

Kontrollområde	Ansvarlig foretak for arbeidet (navn, org.nr.)	Dokumenter som skal fremlegges for ansvarlig kontrollerende	Dato for mottatt underlag	Registrerte avvik (identifisering) (ref. avvikslogg)	Avvik sendt søker/ tiltakshaver (dato)	Åpne avvik sendt kommunen (dato)
Våtrom	Perfect Solution DA	1) Rutiner for kvalitetssikring av utførelse av våtrom (membran, slukarbeid og andre gjennomføringer i membran) 2) Dokumentasjon fra utført kvalitetssikring av våtrom 3) Produktdokumentasjon for membran 4) Produktdokumentasjon for slukmansjett	1) 24.04.2017 2) 24.04.2017 3) 24.04.2017 4) 24.04.2017			

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side
	G	2 av 3

Plan for uavhengig kontroll

Ansvarlig kontrollerende	Foretak	Org.nr	Versjonsnr.	Dato	Signatur ansv. kontrollerende
	Tømrermester/ing. Jan-T. Johansen Takst o	982 172 764	1	24.04.2017	

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
	92	19				Nannestad kommune	Ramstadåsen 33	1900	Fet

Kontrollbeskrivelse

Kontrollområde	Ansvarlig foretak for arbeidet (navn, org.nr.)	Dokumenter som skal fremlegges for ansvarlig kontrollerende	Dato for mottatt underlag	Registrerte avvik (identifisering) (ref. avvikslogg)	Avvik sendt søker/ tiltakshaver (dato)	Åpne avvik sendt kommunen (dato)
Våtrom	Kjøkken og varme AS	1) Rutiner for kvalitetssikring av utførelse av våtrom (membran, slukarbeid og andre gjennomføringer i membran) 2) Dokumentasjon fra utført kvalitetssikring av våtrom 3) Produktdokumentasjon for sluk	1) 09.04.2017 2) 09.04.2017 3) 09.04.2017			

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side
	G	3 av 3

Plan for uavhengig kontroll

Ansvarlig kontrollerende	Foretak	Org.nr	Versjonsnr.	Dato	Signatur ansv. kontrollerende
	Tømrermester/ing. Jan-T. Johansen Takst o	982 172 764	1	24.04.2017	

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
	92	19				Nannestad kommune	Ramstadåsen 33	1900	Fet

Kontrollbeskrivelse

Kontrollområde	Ansvarlig foretak for arbeidet (navn, org.nr.)	Dokumenter som skal fremlegges for ansvarlig kontrollerende	Dato for mottatt underlag	Registrerte avvik (identifisering) (ref. avvikslogg)	Avvik sendt søker/ tiltakshaver (dato)	Åpne avvik sendt kommunen (dato)
Lufttetthet	Joachim Skorge	1) Resultater fra lufttetthetsmåling 2) Dokumentasjon for gjennomført kvalitetssikring for måling av lufttetthet. 3) Rutine for kvalitetssikring for måling av lufttetthet	1) 22.04.2017 2) 22.04.2017 3) 22.04.2017			

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvartal

Oppdragsnr.
316251030

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Terje Andreas Røst	Rahina Qureshi Røst

Gateadresse
Ramstadåsen 33

Poststed	Postnr
ÅSGREINA	2033

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebank1

Polise/avtalenr.: 16281379

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316251030

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av servant
Arbeid utført av	Veto Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innstallasjon av elbillader og ny kurs i forbindelse med dette, samt oppretting av større kurs til ny platetopp.
Arbeid utført av	Mr Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Montert i garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316251030

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mangler ved utførelse av gipsplateskjøter. Utbedret iht anbefaling i 2019 ved Nannestad Bygdeservice

Filer

2018.12.18. Reklamasjonrapport - Roger Haagensen.pdf

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alle fellesarealer på området er felleseie, der alle gårdeiere eier en andel hver. Disse administreres av Ramstadåsen Velforening.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316251030

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 316251030

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Andreas Røst	67768fafd237a1babd164dd16046f96290c89f93	15.09.2025 19:14:51 UTC	Signer authenticated by One time code

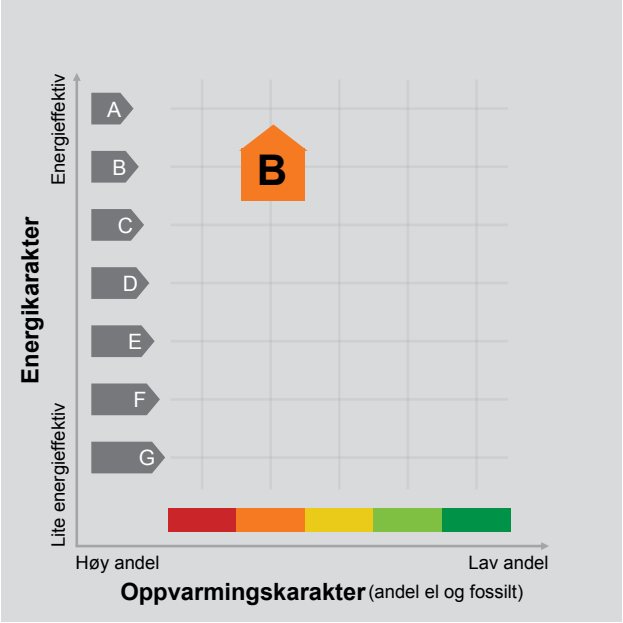
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rahina Qureshi Røst	07aba62ba67f08ef0330ee1ee9ef9b9c1a89e873	15.09.2025 19:18:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 316251030

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Ramstadåsen 33
Postnummer	2033
Sted	ÅSGREINA
Kommunenavn	Nannestad
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300590007
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	193e20f5-748c-4ec2-99d7-0038ddfa3461
Dato	02.02.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	182
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ramstadåsen 33
Postnummer: 2033
Sted: ÅSGREINA
Kommune: Nannestad
Bolignummer: H0101
Dato: 02.02.2024 12:05:57
Energimerkenummer: 193e20f5-748c-4ec2-99d7-0038ddfa3461

Kommunenummer: 3238
Gårdsnummer: 92
Bruksnummer: 19
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300590007

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: 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 15: 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 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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	877.3
Etablert dato	21.08.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.01.2024	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
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr. — Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav — Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	92/19
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	92/19
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	12.10.2017 12.10.2017	2015/1230		92/15 (-903,1), 92/18 (903,1) 90/52, 92/13, 92/17, 92/19
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	12.10.2017 12.10.2017	2015/1230		92/15 (-932,9), 92/20 (932,9) 90/52, 92/13, 92/19
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	05.07.2017 05.07.2017	2015/1230		92/15 (-877,3), 92/19 (877,3) 90/52, 92/13, 92/18, 92/20
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	30.03.2016 30.03.2016	2016/378		90/29 (-3255,6), 90/52 (12998,7), 92/15 (-9743,2) 3036-92/36, 90/30, 90/31, 90/32, 90/33, 90/34, 90/35, 90/36, 90/37, 90/38, 90/39, 90/40, 90/41, 90/42, 90/43, 90/44, 90/45, 90/46, 90/47, 90/48, 90/49, 90/50, 90/51, 92/13, 92/16, 92/17, 92/18, 92/19, 92/20, 92/21, 92/22, 92/23, 92/24, 92/25, 92/26, 92/27, 92/28, 92/29, 92/31, 92/32, 92/33, 92/34, 92/35, 92/37, 92/38, 92/39, 92/40, 92/41
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.08.2015 03.08.2015	2015/1230	Tinglyst 26.08.2015	92/15 (-877,2), 92/19 (877,3) 92/13, 92/18
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.08.2015 03.08.2015	2015/1230	Tinglyst 26.08.2015	92/15 (-932,9), 92/20 (932,9) 92/13, 92/19

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6670994.1	610488.2		Ja	877.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RØST TERJE ANDREAS F050760*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	RAMSTADÅSEN 33 2033 2033 ÅSGREINA	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3238-90/29	Grunneiendom	1/331
3238-92/13	Grunneiendom	1/331
3238-92/15	Grunneiendom	1/331
3238-93/13	Grunneiendom	1/331
3238-93/14	Grunneiendom	1/331
3238-93/18	Grunneiendom	1/331

Adresse

Vegadresse: Ramstadåsen 33

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2033 ÅSGREINA	Kirkesogn	02070502 Holter
Grunnkrets	302 Ramstad	Tettsted	683 Åsgrenda
Valgkrets	3 KRINGLER/SLATTUM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300590007		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	21.11.2017
2	300634503		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	21.07.2017

1: Bygning 300590007: Enebolig (111), Ferdigattest 21.11.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	180
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	180
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	116
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	14.11.2016	14.11.2016
Midlertidig brukstillatelse	15.06.2017	15.06.2017
Ferdigattest	21.11.2017	21.11.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ramstadåsen 33	H0101	92/19	180	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	90	0	90	0	0	0
H01	1	90	0	90	0	0	0

2: Bygning 300634503: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 21.07.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35,6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	38,1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	21.07.2017	26.07.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	92/19	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35,6	35,6	0	0	0

Nannestad kommune
Kommunal forvaltning

Norsk Byggservice AS

Att. Elin Stokkeskog

Vår ref./arkivkode: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato:
2016/3481-9		21.11.2017

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens (pbl) § 21-10 og byggesaksforskriftens (SAK) § 8-1.

Tiltakshaver:	Skorge Eiendom AS/Bygdøynesveien 8, 0286 OSLO
Eiendom/byggested:	**Ramstadsåsen 33, 2033 ÅSGREINA**
Gnr./ Bnr.:	92/19
Tiltakets/byggets art:	**Nytt bygg - boligformål - over 70 m²**
Bygningstype:	**Boligbygning**
Tillatelsen omfatter:	**Hele tiltaket**

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 08.05.2017, 13.06.2017 og 20.06.2017 jf. pbl § 21-10 og SAK § 8-1.

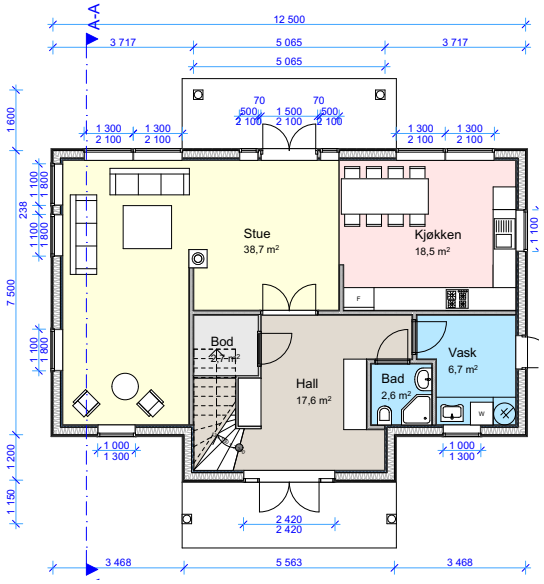
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknaden og tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

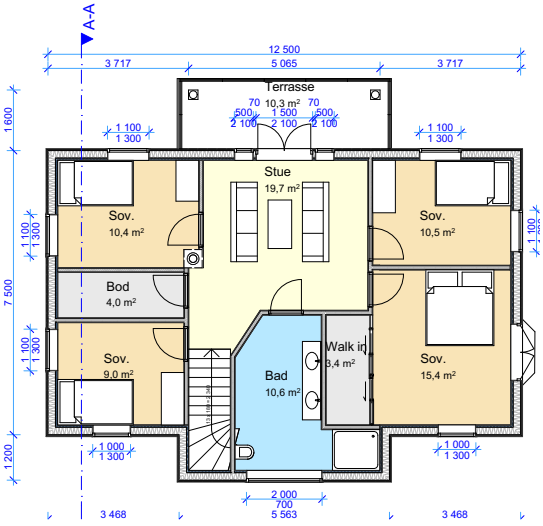
Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til Øvre Romerike brann og redning (ØRB).

Med hilsen

Kjetil Hartvedt
byggesaksbehandler



Plan 1 etg 1:100



Plan 2 etg. 1:100

BYA og BRA er utregnet ihht norsk standard 3490
NB Arealene kan ikke brukes i salgsøyemed

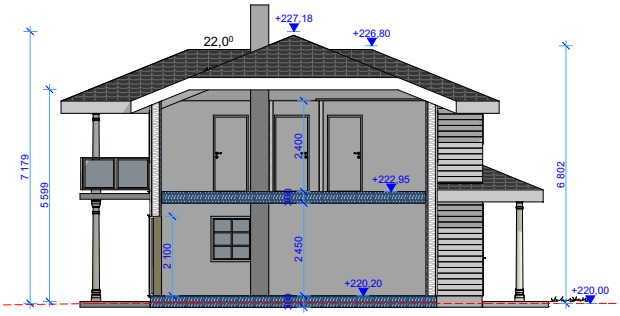
Bruksareal (BRA)

Kategori		Areal m2
BRA 4 - Nybygg		
R1.1	BRA Generelt	179,52
		179,52 m²

Bebygd areal (BYA)

Kategori		Areal (m²)
BYA 4 - Nybygg		
Y1.1	BYA generelt	102,60
Y5.1	BYA Åpent overbygg	14,08
		116,68 m²
BYA 6 - Biloppstilling		
Y6.1	BYA Garasje på tomt	49,00
		49,00 m²
		165,68 m²

Situasjonskartet er hentet fra kommunens kart base, man kan inneholde feil.



A-A 1:100

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

Prosjekt:
Enebolig for

Klient:
Skorge Eiendom AS
Bygdøynesveien 8
0286 Oslo

Byggeadresse:
Ramstadåsen 33
2033 ÅSGREINA

Byggested:
Gnr. 92 Bnr. 19
i Nannestad kommune.

Tegningsfase:
Tegningen er arkitektonisk prosjektert

Tegning:
Plantegninger

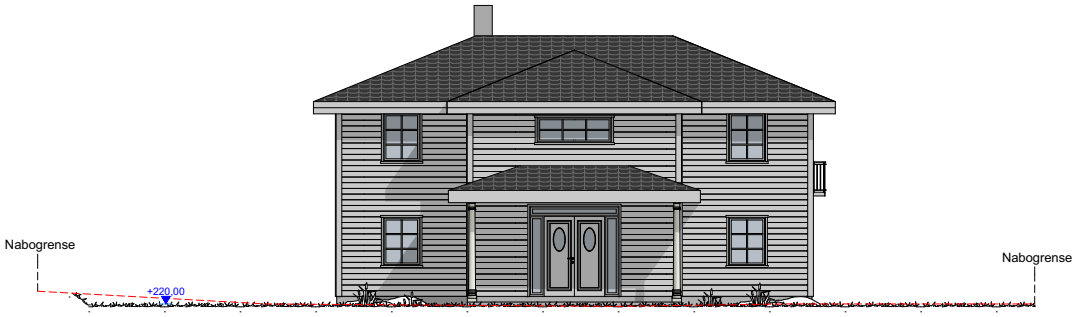
Norsk Byggservice AS
Johan Sverdrupsgate 3
3256 Larvik
Tlf: 33 15 69 00
E-post: firmapost@norsk-byggservice.no

Signatur: E.Stokkeskog
Kontroll: -
Revisjon: -
Arkitektonisk Prosjekterende: Norsk Byggservice AS
Format: A3 1:100
Utskriftsdato: 10.08.16
Tegningsnr.: 7053 E-01

*Produktet er Norsk byggservice AS sin eiendom inntil varen er betalt til fulle.



Fasade Nord 1:100



Fasade Øst 1:100

BYA og BRA er utregnet ihht norsk standard 3490
NB Arealene kan ikke brukes i salgsøyemed

Bruksareal (BRA)

Kategori		Areal m2
BRA 4 - Nybygg		
R1.1	BRA Generelt	179,52
		179,52 m²

Bebygd areal (BYA)

Kategori		Areal (m²)
BYA 4 - Nybygg		
Y1.1	BYA generelt	102,60
Y5.1	BYA-Kjent overbygg	14,08
		116,68 m²
BYA 6 - Biloppstilling		
Y6.1	BYA Garasje på tomt	49,00
		49,00 m²
		165,68 m²

Situasjonskartet er hentet fra kommunens kart base, man kan inneholde feil.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

Prosjekt:
Enebolig for

Klient:
Skorge Eiendom AS
Bygdøynesveien 8
0286 Oslo

Byggeadresse:
Ramstadåsen 33
2033 ÅSGREINA

Byggested:
Gnr. 92 Bnr. 19
i Nannestad kommune.

Tegningsfase:
Tegningen er arkitektonisk prosjektert

Tegning:
Fasader

Norsk Byggservice AS
Johan Sverdrupsgate 3
3256 Larvik
Tlf: 33 15 69 00
E-post: firmapost@norsk-byggservice.no

Signatur: E.Stokkeskog

Kontroll: -

Revisjon: -

Arkitektonisk Prosjekterende:
Norsk Byggservice AS

Format: A3 1:100

Utskriftsdato: 10.08.16

Tegningsnr.: 7053 E-02

Produktet er Norsk byggservice AS sin eiendom inntil varen er betalt til fulle.



Fasade Syd 1:100



Fasade Vest 1:100

BYA og BRA er utregnet ihht norsk standard 3490
NB Arealene kan ikke brukes i salgsøyemed

Bruksareal (BRA)

Kategori		Areal m2
BRA 4 - Nybygg		
R1.1	BRA Generelt	179,52
		179,52 m²

Bebygd areal (BYA)

Kategori		Areal (m²)
BYA 4 - Nybygg		
Y1.1	BYA generelt	102,60
Y5.1	BYA Åpent overbygg	14,08
		116,68 m²
BYA 6 - Biloppstilling		
Y6.1	BYA Garasje på torvt	49,00
		49,00 m²
		165,68 m²

Situasjonskartet er hentet fra kommunens kart base, man kan inneholde feil.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

Prosjekt:
Enebolig for

Klient:
Skorge Eiendom AS
Bygdøynesveien 8
0286 Oslo

Byggeadresse:
Ramstadåsen 33
2033 ÅSGREINA
Byggested:
Gnr. 92 Bnr. 19
i Nannestad kommune.

Tegningsfase:
Tegningen er arkitektonisk prosjektert

Tegning:
Fasader

Norsk Byggservice AS
Johan Sverdrupsgate 3
3256 Larvik
Tlf: 33 15 69 00
E-post: firmapost@norsk-byggservice.no

Signatur: E.Stokkeskog
Kontroll: -
Revisjon: -
Arkitektonisk Prosjekterende:
Norsk Byggservice AS
Format: A3 1:100
Utskriftsdato: 10.08.16
Tegningsnr.: 7053 E-03

Produktet er Norsk byggservice AS sin eiendom inntil varen er betalt til fulle.







BYA og BRA er utregnet iht norsk standard 3490
NB Arealene kan ikke brukes i salgsøyemed

Bruksareal (BRA)

Kategori		Areal m2
BRA 4 - Nybygg		
R1.1	BRA Generelt	179,52
		179,52 m²

Bebygd areal (BYA)

Kategori		Areal (m?)
BYA 4 - Nybygg		
Y1.1	BYA generelt	102,60
Y5.1	BYA Kjent overbygg	14,08
		116,68 m²
BYA 6 - Biloppstilling		
Y6.1	BYA Garasje på tomt	49,00
		49,00 m²
		165,68 m²

Situasjonskartet er hentet fra kommunens kart base, man kan inneholde feil.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

Prosjekt:
Enebolig for

Klient:
Skorge Eiendom AS
Bygdøynesveien 8
0286 Oslo

Byggeadresse:
Ramstadåsen 33
2033 ÅSGREINA

Byggested:
Gnr. 92 Bnr. 19
i Nannestad kommune.

Tegningsfase:
Tegningen er arkitektonisk prosjektert

Tegning:
3d

Norsk Byggservice AS
Johan Sverdrupsgate 3
3256 Larvik
Tlf: 33 15 69 00
E-post: firmapost@norsk-byggservice.no

Signatur: E.Stokkeskog

Kontroll: -

Revisjon: -

Arkitektonisk Prosjekterende:
Norsk Byggservice AS

Format: A3 1:100

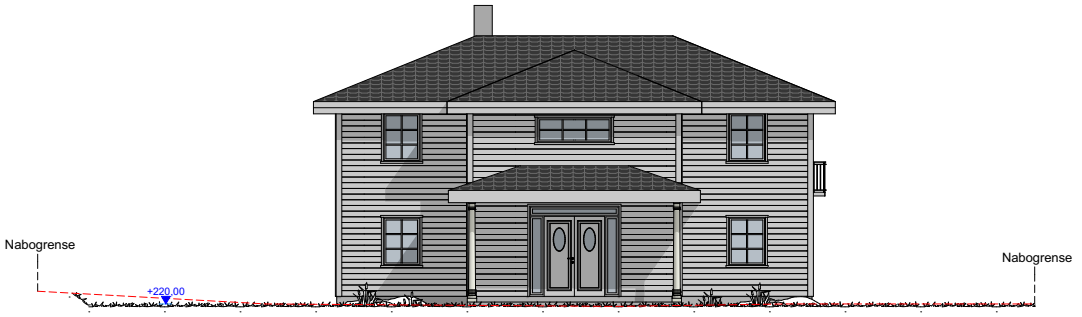
Utskriftsdato: 10.08.16

Tegningsnr.: 7053 E-04

Produktet er Norsk byggservice AS sin eiendom inntil varen er betalt til fulle.



Fasade Nord 1:100



Fasade Øst 1:100

BYA og BRA er utregnet ihht norsk standard 3490
NB Arealene kan ikke brukes i salgsøyemed

Bruksareal (BRA)

Kategori		Areal m2
BRA 4 - Nybygg		
R1.1	BRA Generelt	179,52
		179,52 m²

Bebygd areal (BYA)

Kategori		Areal (m²)
BYA 4 - Nybygg		
Y1.1	BYA generelt	102,60
Y5.1	BYA-Kjent overbygg	14,08
		116,68 m²
BYA 6 - Biloppstilling		
Y6.1	BYA Garasje på tomt	49,00
		49,00 m²
		165,68 m²

Situasjonskartet er hentet fra kommunens kart base, man kan inneholde feil.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

Prosjekt:
Enebolig for

Klient:
Skorge Eiendom AS
Bygdøynesveien 8
0286 Oslo

Byggeadresse:
Ramstadåsen 33
2033 ÅSGREINA

Byggested:
Gnr. 92 Bnr. 19
i Nannestad kommune.

Tegningsfase:
Tegningen er arkitektonisk prosjektert

Tegning:
Fasader

Norsk Byggservice AS
Johan Sverdrupsgate 3
3256 Larvik
Tlf: 33 15 69 00
E-post: firmapost@norsk-byggservice.no

Signatur: E.Stokkeskog

Kontroll: -

Revisjon: -

Arkitektonisk Prosjekterende:
Norsk Byggservice AS

Format: A3 1:100

Utskriftsdato: 10.08.16

Tegningsnr.: 7053 E-02

Produktet er Norsk byggservice AS sin eiendom inntil varen er betalt til fulle.



Fasade Syd 1:100



Fasade Vest 1:100

BYA og BRA er utregnet ihht norsk standard 3490
NB Arealene kan ikke brukes i salgsøyemed

Bruksareal (BRA)

Kategori		Areal m2
BRA 4 - Nybygg		
R1.1	BRA Generelt	179,52
		179,52 m²

Bebygd areal (BYA)

Kategori		Areal (m²)
BYA 4 - Nybygg		
Y1.1	BYA generelt	102,60
Y5.1	BYA Åpent overbygg	14,08
		116,68 m²
BYA 6 - Biloppstilling		
Y6.1	BYA Garasje på torvt	49,00
		49,00 m²
		165,68 m²

Situasjonskartet er hentet fra kommunens kart base, man kan inneholde feil.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

Prosjekt:
Enebolig for

Klient:
Skorge Eiendom AS
Bygdøynesveien 8
0286 Oslo

Byggeadresse:
Ramstadåsen 33
2033 ÅSGREINA
Byggested:
Gnr. 92 Bnr. 19
i Nannestad kommune.

Tegningsfase:
Tegningen er arkitektonisk prosjektert

Tegning:
Fasader

Norsk Byggservice AS
Johan Sverdrupsgate 3
3256 Larvik
Tlf: 33 15 69 00
E-post: firmapost@norsk-byggservice.no

Signatur: E.Stokkeskog
Kontroll: -
Revisjon: -
Arkitektonisk Prosjekterende:
Norsk Byggservice AS
Format: A3 1:100
Utskriftsdato: 10.08.16
Tegningsnr.: 7053 E-03

Produktet er Norsk byggservice AS sin eiendom inntil varen er betalt til fulle.







BYA og BRA er utregnet iht norsk standard 3490
NB Arealene kan ikke brukes i salgsøyemed

Bruksareal (BRA)

Kategori		Areal m2
BRA 4 - Nybygg		
R1.1	BRA Generelt	179,52
		179,52 m²

Bebygd areal (BYA)

Kategori		Areal (m?)
BYA 4 - Nybygg		
Y1.1	BYA generelt	102,60
Y5.1	BYA Kjent overbygg	14,08
		116,68 m²
BYA 6 - Biloppstilling		
Y6.1	BYA Garasje på tomt	49,00
		49,00 m²
		165,68 m²

Situasjonskartet er hentet fra kommunens kart base, man kan inneholde feil.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

Prosjekt:
Enebolig for

Klient:
Skorge Eiendom AS
Bygdøynesveien 8
0286 Oslo

Byggeadresse:
Ramstadåsen 33
2033 ÅSGREINA

Byggested:
Gnr. 92 Bnr. 19
i Nannestad kommune.

Tegningsfase:
Tegningen er arkitektonisk prosjektert

Tegning:
3d

Norsk Byggservice AS
Johan Sverdrupsgate 3
3256 Larvik
Tlf: 33 15 69 00
E-post: firmapost@norsk-byggservice.no

Signatur: E.Stokkeskog

Kontroll: -

Revisjon: -

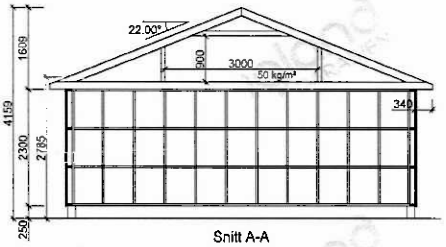
Arkitektonisk Prosjekterende:
Norsk Byggservice AS

Format: A3 1:100

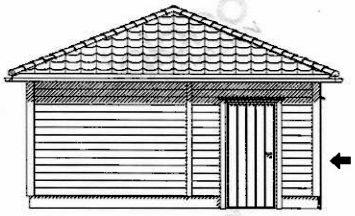
Utskriftsdato: 10.08.16

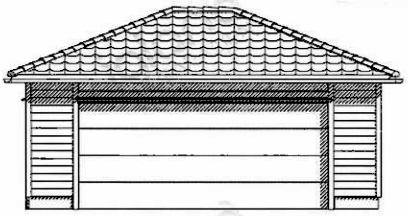
Tegningsnr.: 7053 E-04

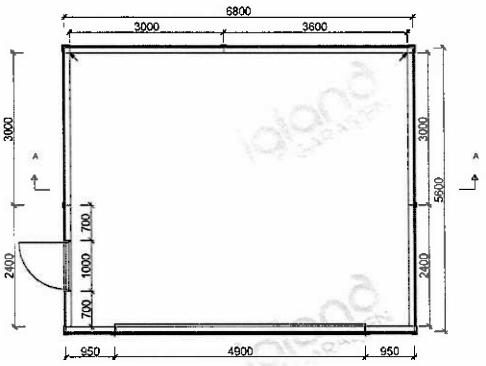
Produktet er Norsk byggservice AS sin eiendom inntil varen er betalt til fulle.

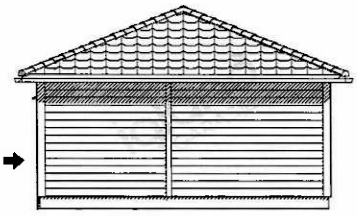


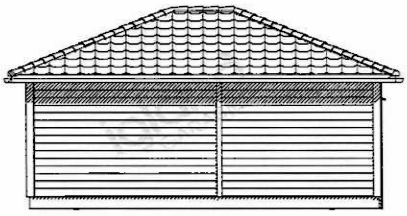
Snitt A-A











igland GARASJEN		Tiltakshaver: Terje Andreas Røst		
		Kundenr: 829348		Konstr/tegnet: Paula
BYA= 38,1	BRA= 35,6	Ordrenr/tilbudsnr: 130023	Takvinkel: 22°	Dato: 28.06.17
Gnr:	Bnr: Målestokk: 1:100	Modell: GROOS	Tegningsnr: 13001512	
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.			Tlf :37 25 70 70 E-post: post@garasjer.no	

6

Utskriftsdato: 27.08.2025

Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad
Telefon: 66105104

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3238	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	19	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ramstadåsen 33, 2033 ÅSGREINA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 132,50 kr
Feiing	470,01 kr
Renovasjon	4 119,00 kr
Vann	3 803,80 kr
Sum	**15 525,31 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Avløp fastgebyr	15%	1 Boenhet	2554.84	1/1	0 %	2 554,84 kr
Avløpsgebyr à konto	15%	124 m3	54.90	1/1	0 %	6 807,72 kr
Renovasjon grunngebyr	25%	1 Boenhet	2512.00	1/1	0 %	2 512,00 kr
Restavfall 140 liter	25%	1 Stk	1904.00	1/1	0 %	1 904,00 kr
Vann fastgebyr	15%	1 Boenhet	1748.00	1/1	0 %	1 748,00 kr
Vanngebyr à konto	15%	124 m3	22.75	1/1	0 %	2 820,63 kr
Vannmålerleie	15%	1 Måler	455.40	1/1	0 %	455,40 kr
Feiegebyr per pipeløp uten mva	0%	1 Pipeløp	393.00	1/1	0 %	393,00 kr
Tilsynsgebyr per pipeløp uten mva	0%	1 Pipeløp	195.00	1/1	0 %	195,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	**19 390,59 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.08.2025

Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3238	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	19	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ramstadåsen 33, 2033 ÅSGREINA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0120214007	1049	18.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	139

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nannestad kommune

Utskriftsdato: 28.08.2025

Adresse: Teiealleen 31, 2030 NANNESTAD

Telefon: 66 10 50 00

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3238	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	19	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ramstadåsen 33, 2033 ÅSGREINA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr .0...,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

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.

Områdeanalyse

Eiendom	3238 92/19		
Utskriftsdato	27.08.2025	**Antall datasett**	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

12 Berørte datasett

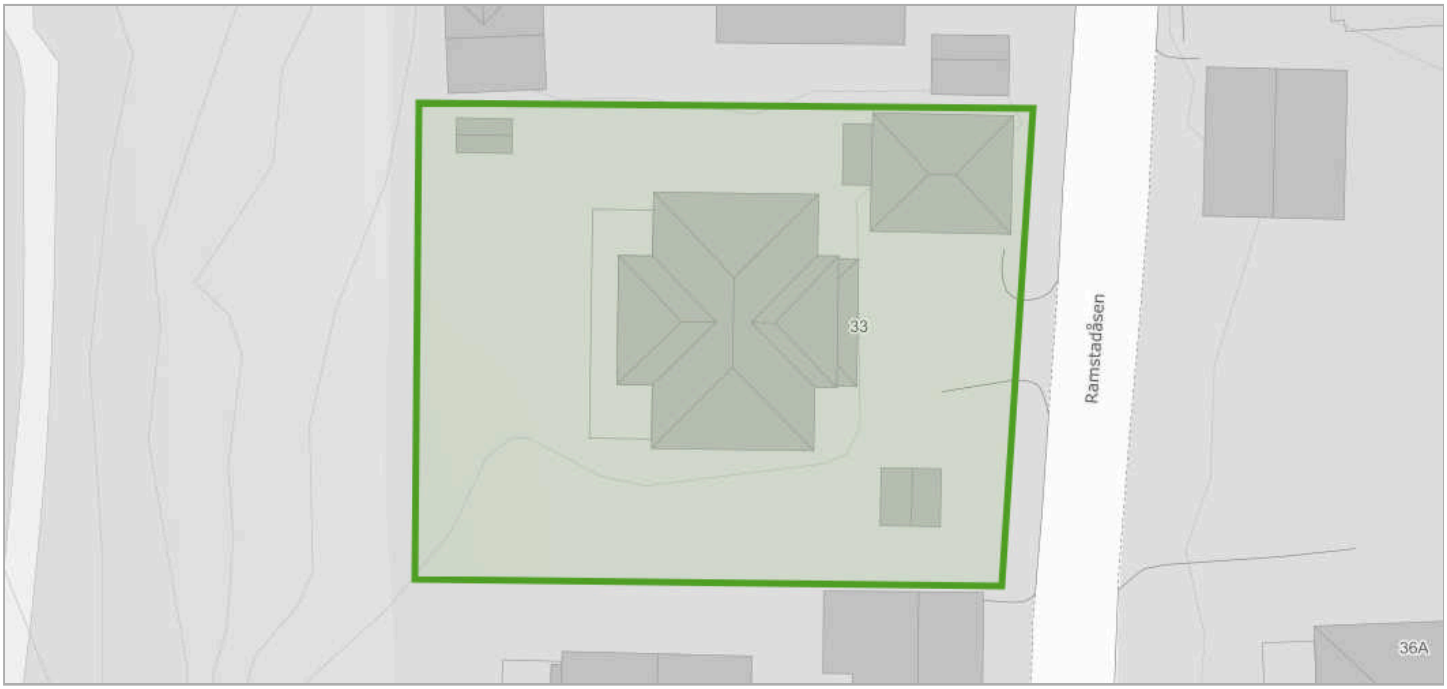
- FKB Tiltak
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- FKB-AR5
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Tettsteder
- Verneplan for vassdrag

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Marin grense
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	26.08.2025



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

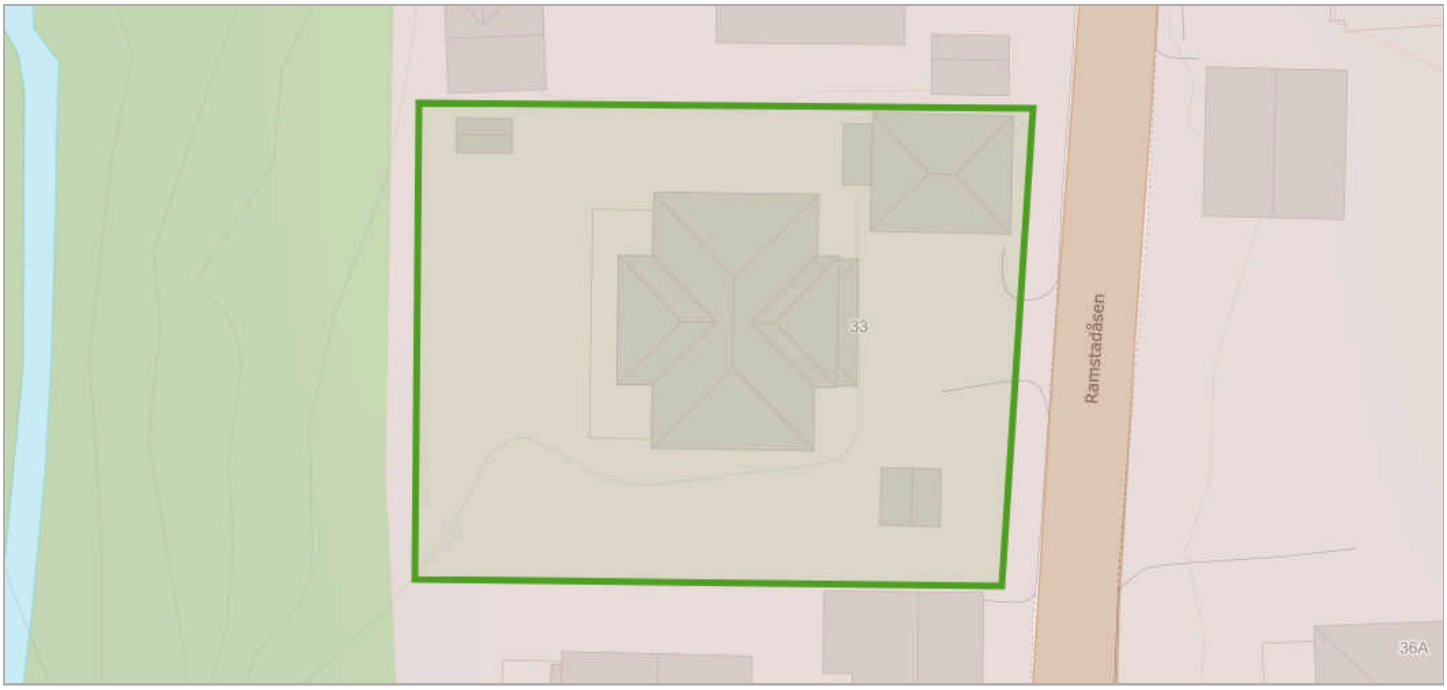
Tegnforklaring

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2015003481	300590007	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2017002410	300634503	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	26.08.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

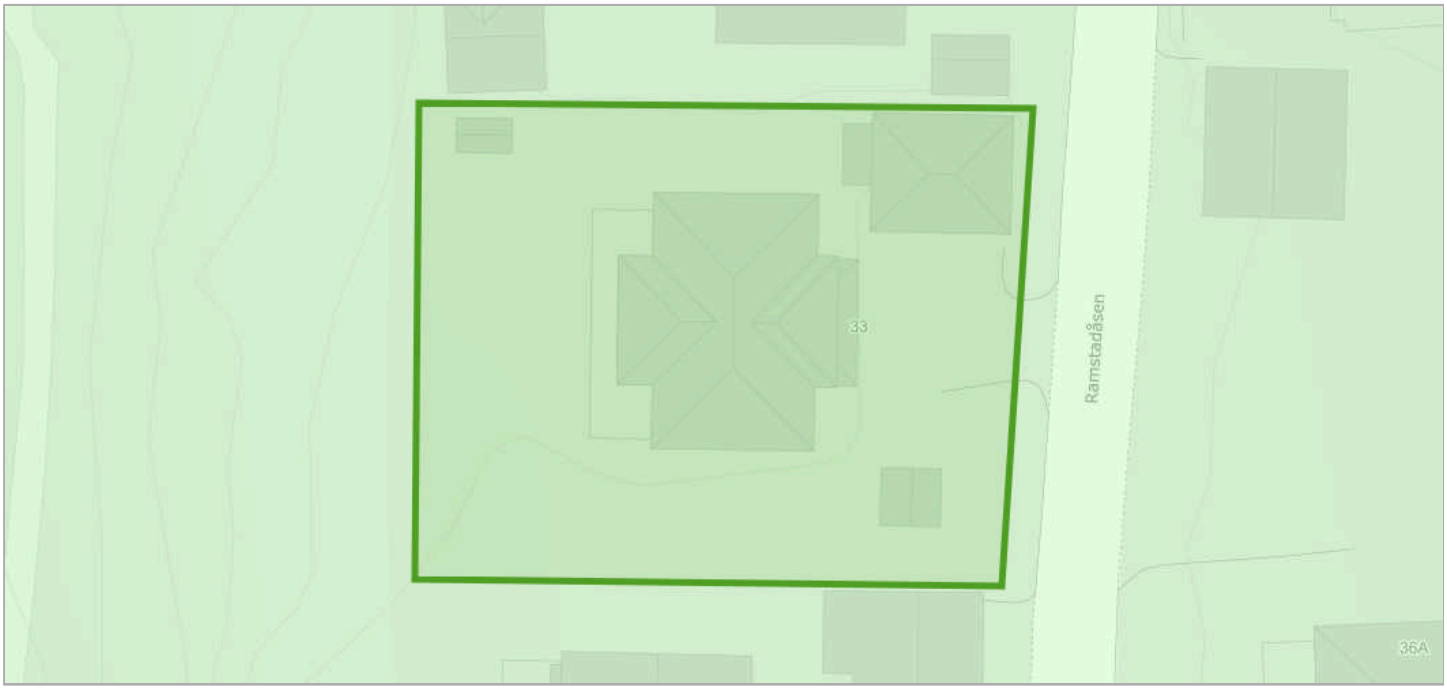
- Bebyggelse
- Skog
- Ferskvann
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

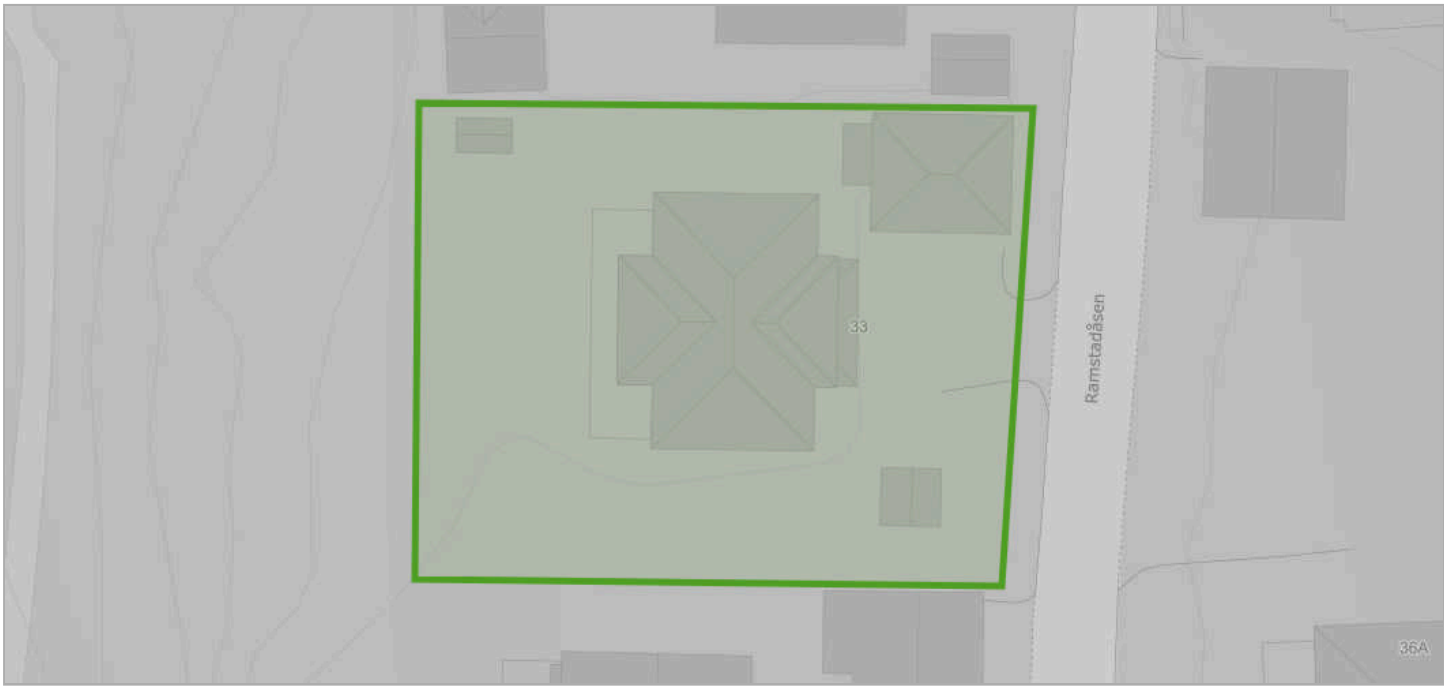
Løsmasser N50/N250
Tynn morene

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	



Tegnforklaring

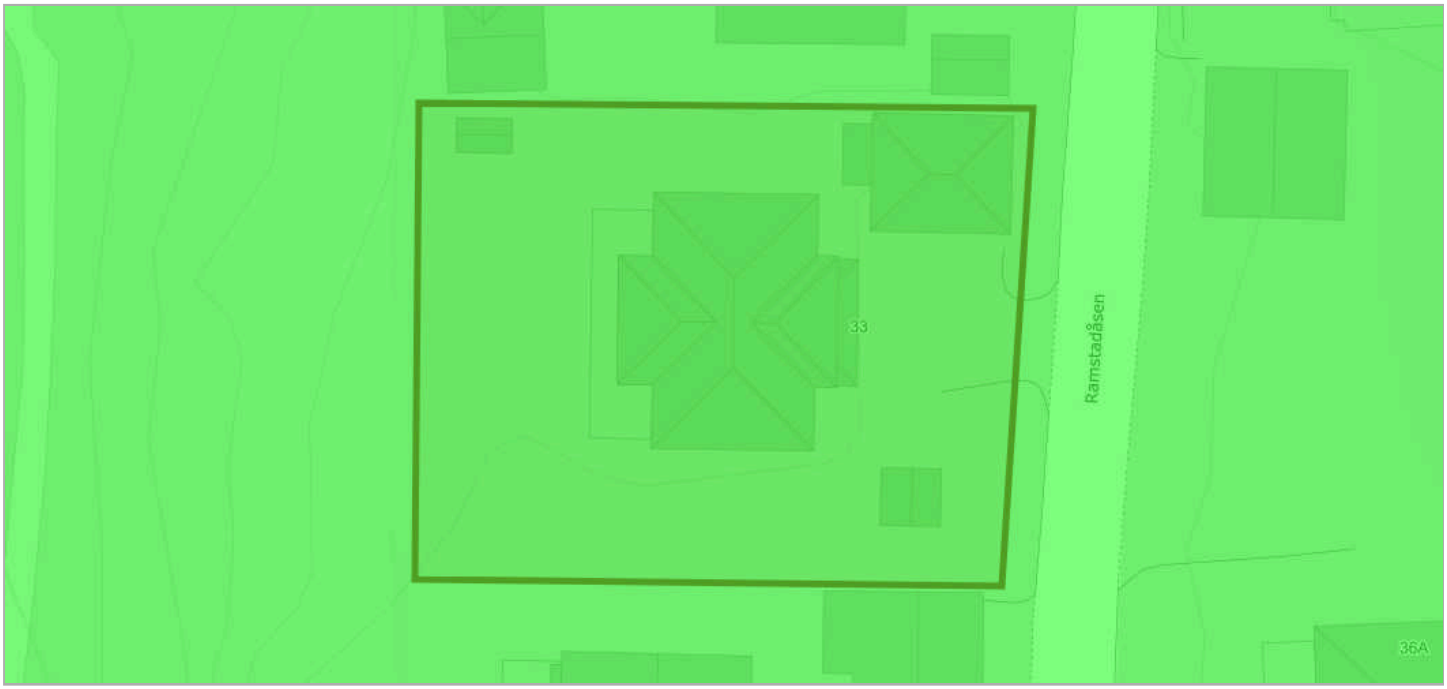
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENGM

Mulighet for marin leire

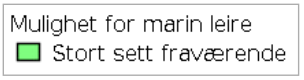
Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.08.2025



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

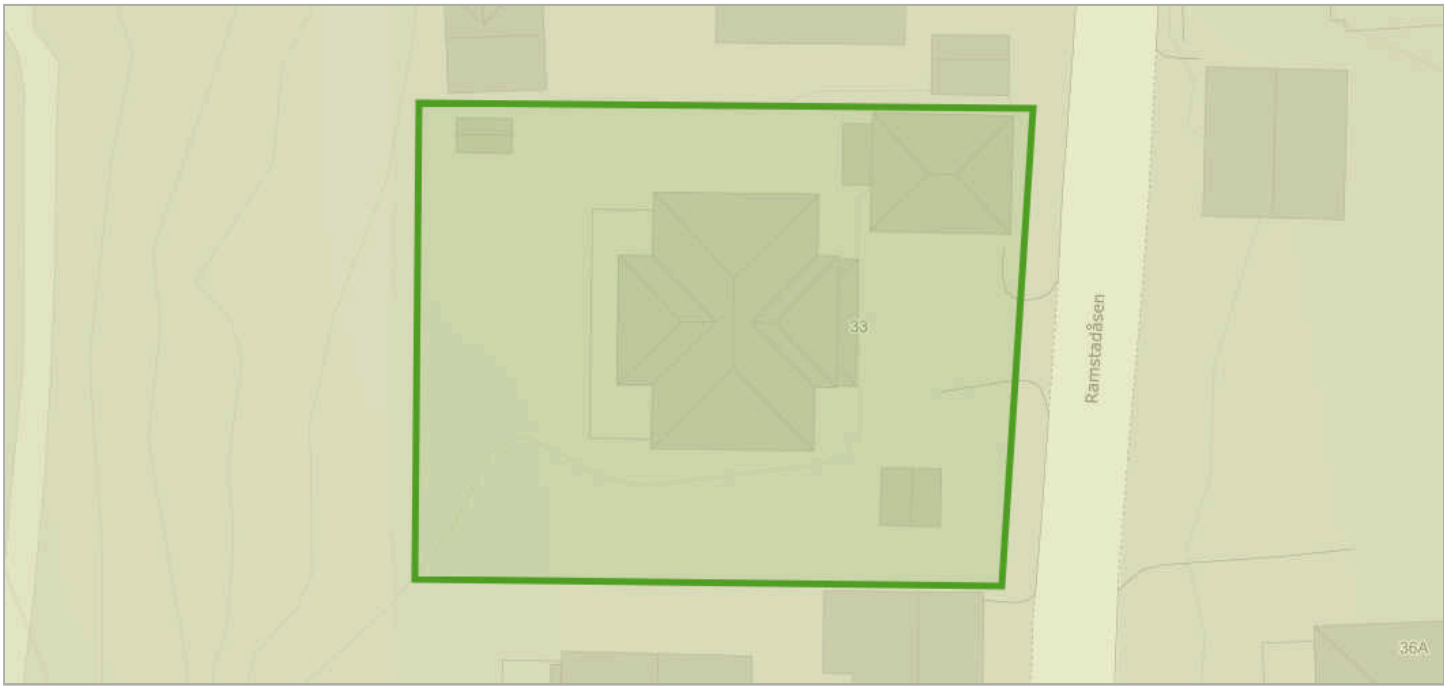


Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	26.08.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

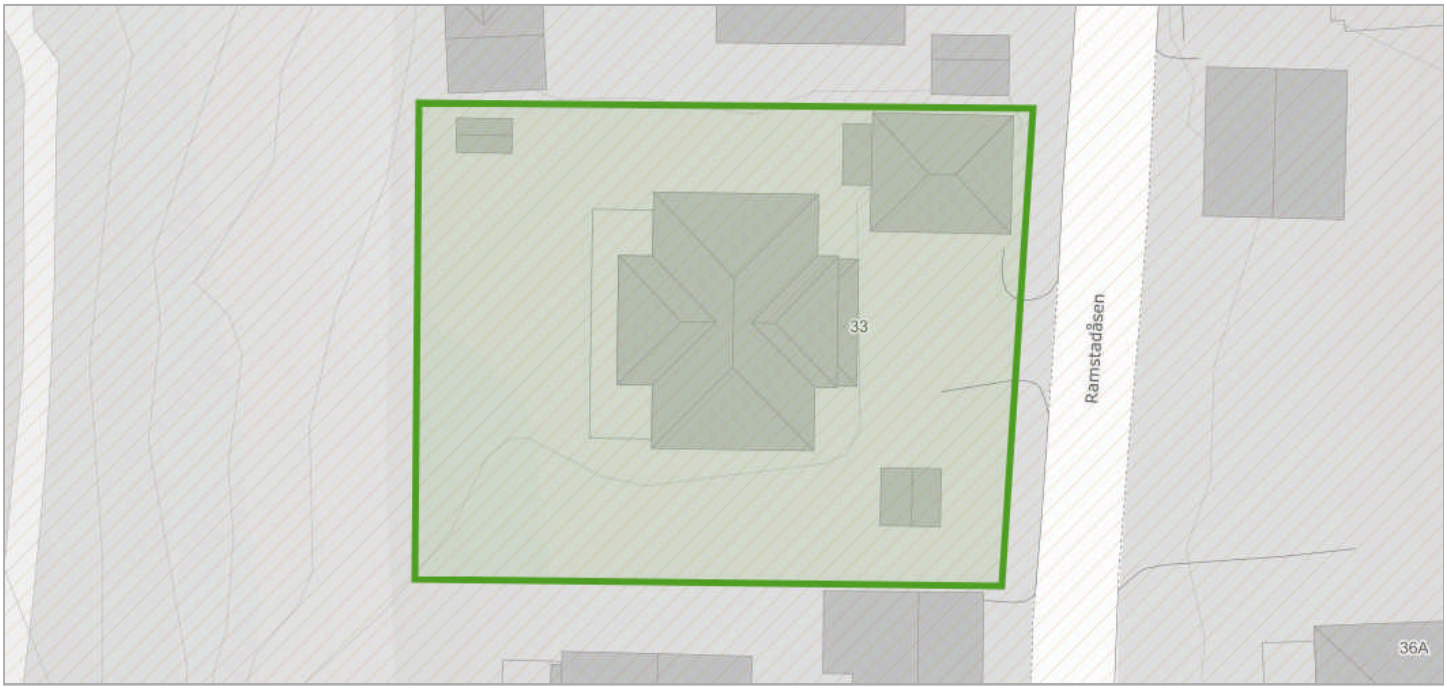
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	26.08.2025

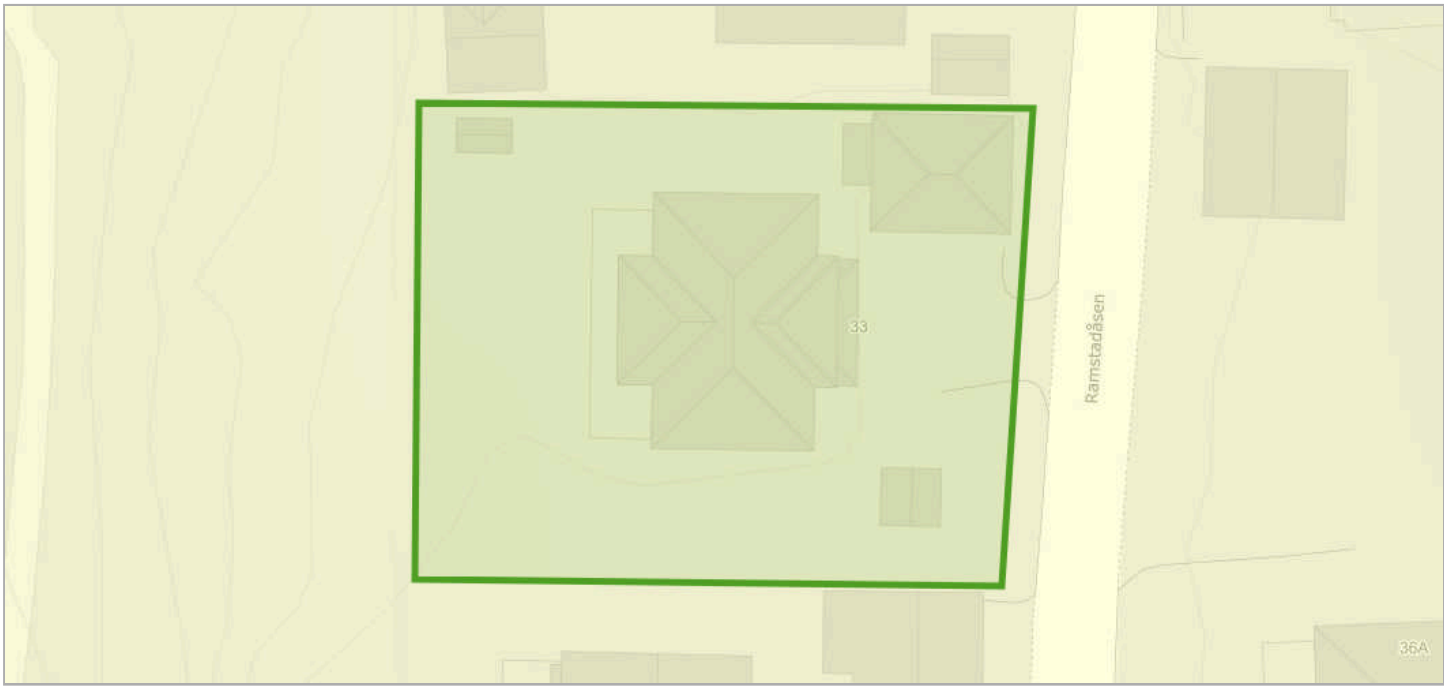


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Eltonåsen/Graniåsen/Korpeberget	Miljøfaglig Utredning AS	2022

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

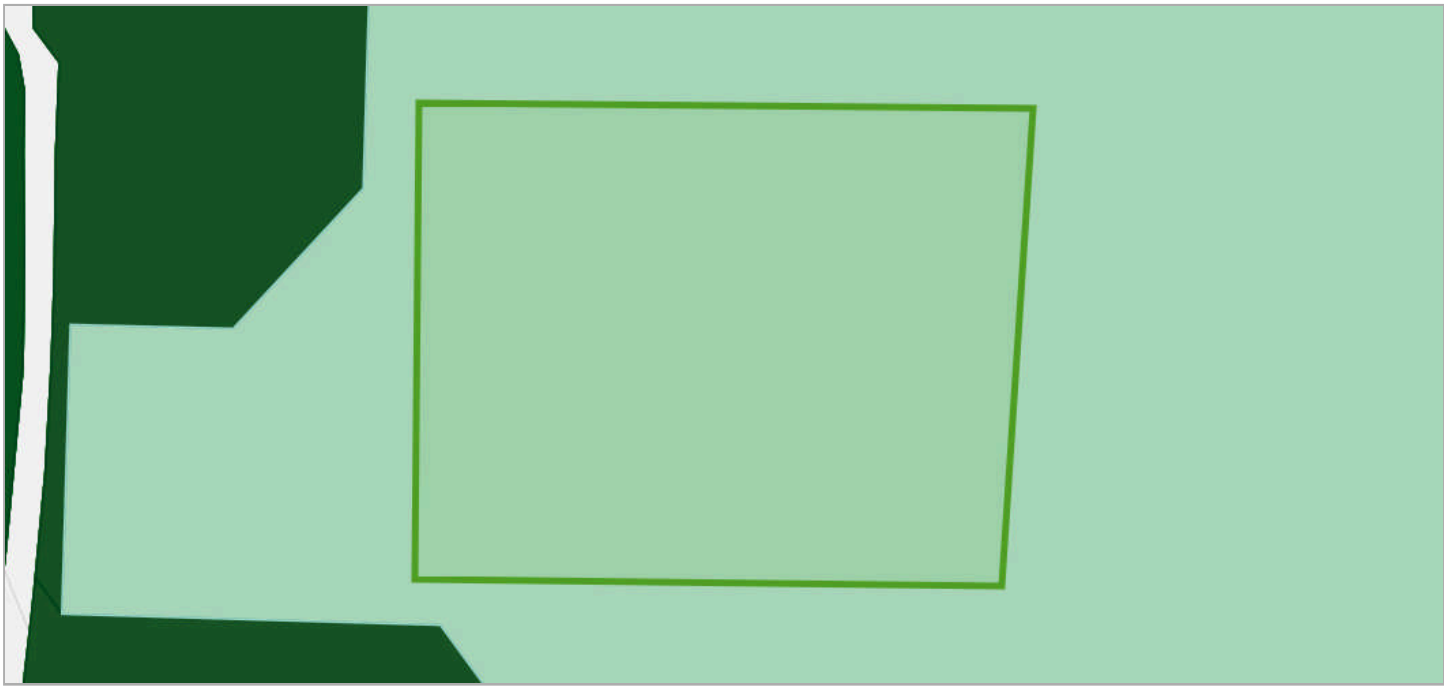
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	26.08.2025



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 10 - 20 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa
- 30 - 40 t/daa

Bonitet furu
- B14
- B17

Bonitet gran
- B17
- B20

Bonitet lauv
- B17

Høyde
- 60 - 80 dm
- 100 - 120 dm
- 120 - 140 dm
- 140 - 160 dm
- > 170 dm

Treslag sammenstilt
- Grandominert
- Furudominert

Volum med bark
- 10 - 20 t/daa
- >40 t/daa

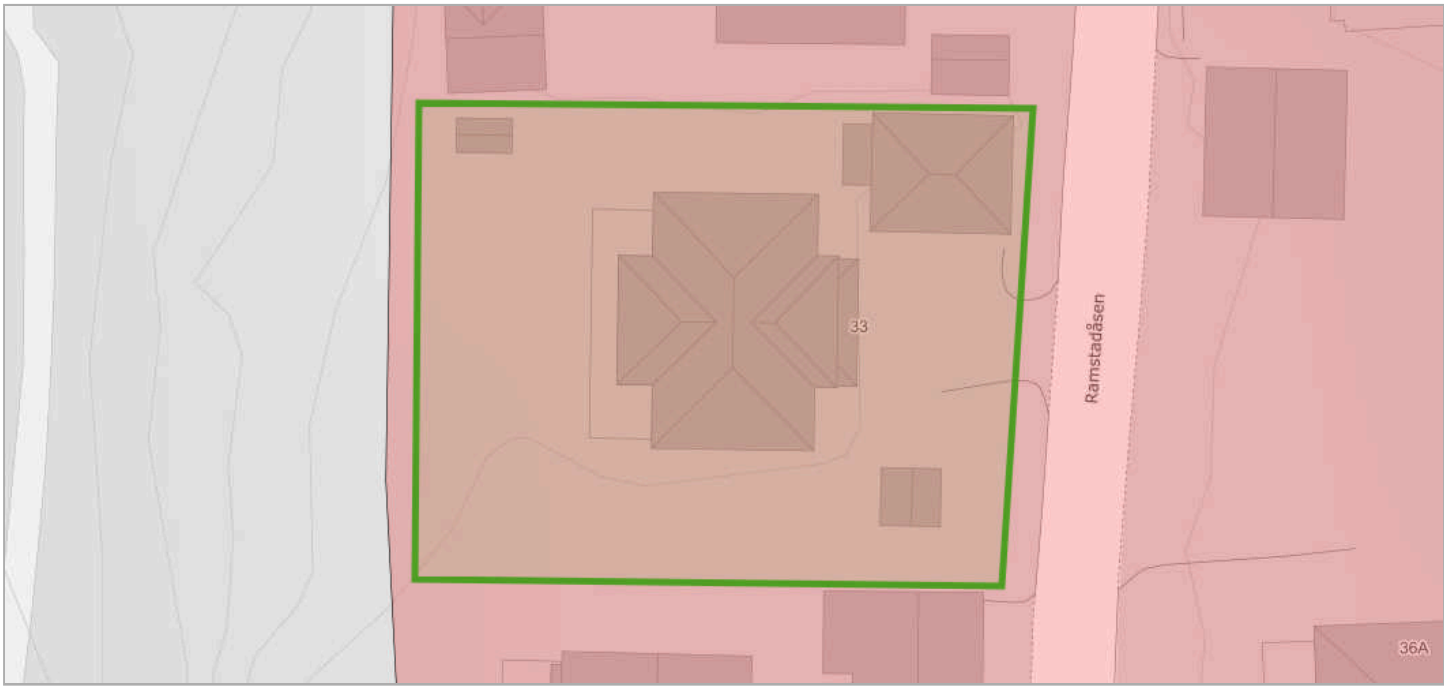
Volum uten bark
- 10 - 20 t/daa
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
12	2	14	17	16	2019	64	2	OAH_2019_0	17	15

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

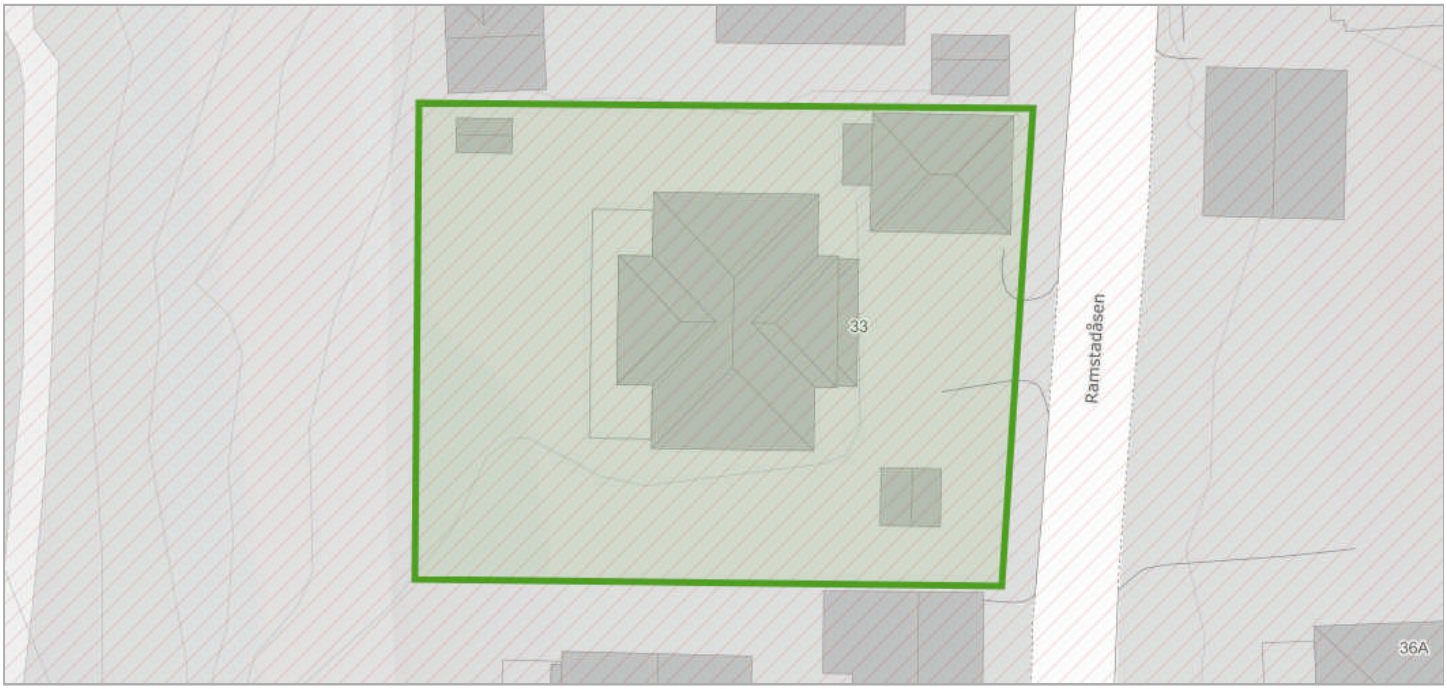
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0683	Åsgrenda	1570	1.099613025953734

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	23.08.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

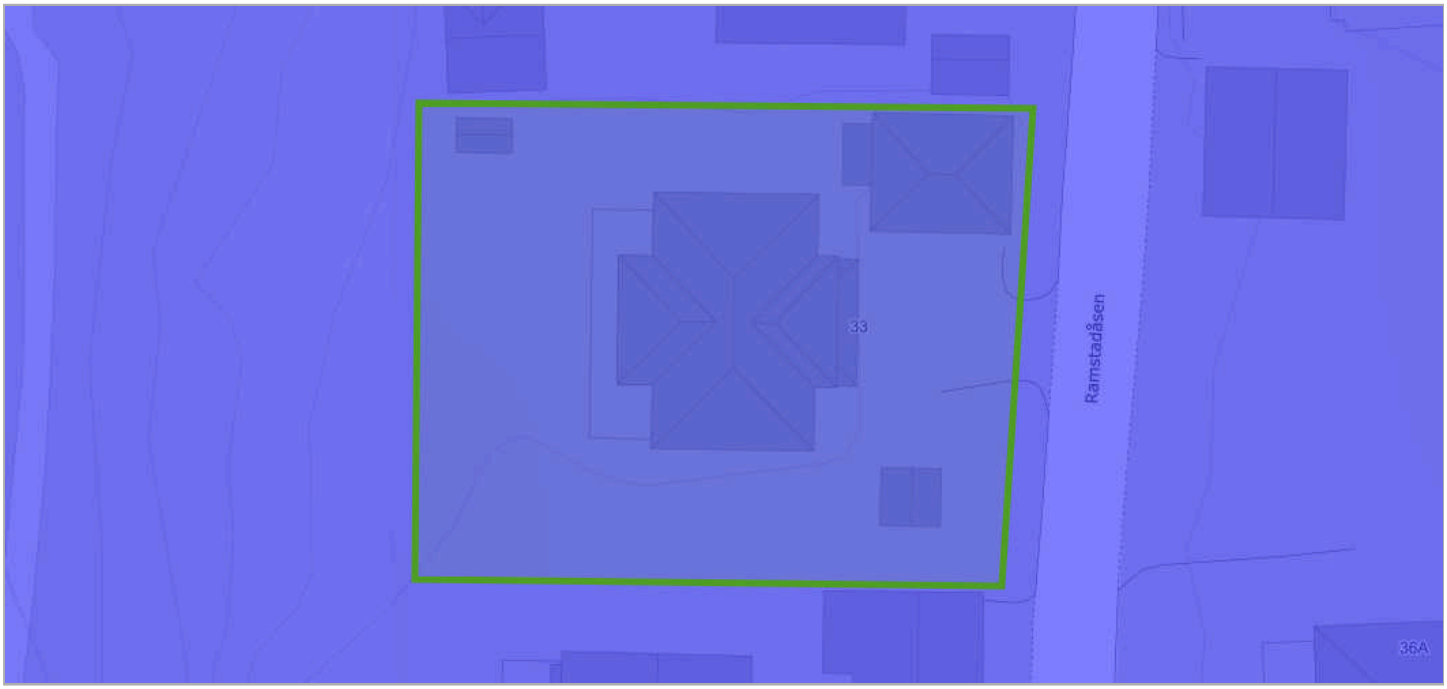
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØYEREN	Solbergfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.08.2025



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Leira

Kulturminnerapport

Eiendom	3238 92/19		
Utskriftsdato	27.08.2025	**Antall datasett**	4

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Nannestad kommune
Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad
Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 27.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3238	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	19	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ramstadåsen 33, 2033 ÅSGREINA								

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2018-2035
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf
Delarealer	**Delareal** 877 m^2 **KPHensynsonenavn** Avviksone H290 **KPStøy** Andre støysoner
	Delareal 877 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B22
	Delareal 877 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	09-05
Navn	Ramstadåsen
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.05.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/668/Reguleringsbestemmelser%2C%20sist%20revidert%2003.12.2019%2C%20oppdat.%20tittelfelt.pdf
Delarealer	**Delareal** 877 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BF17

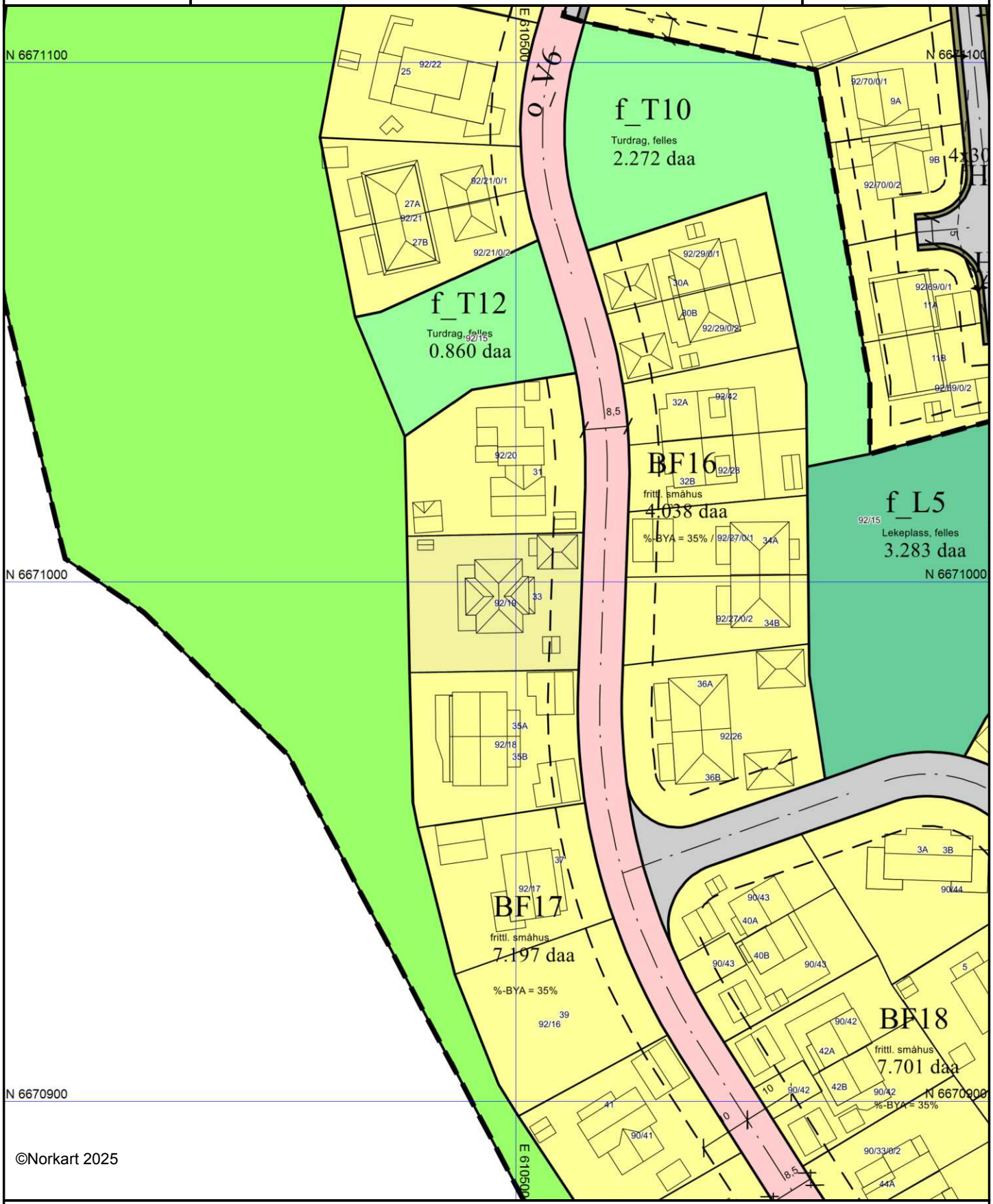
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/19
Adresse: Ramstadåsen 33
Dato: 27.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turdrag
- Friluftsformål
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 27.08.2025

Eiendomskart for eiendom 3238 - 92/19//



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

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

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

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

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

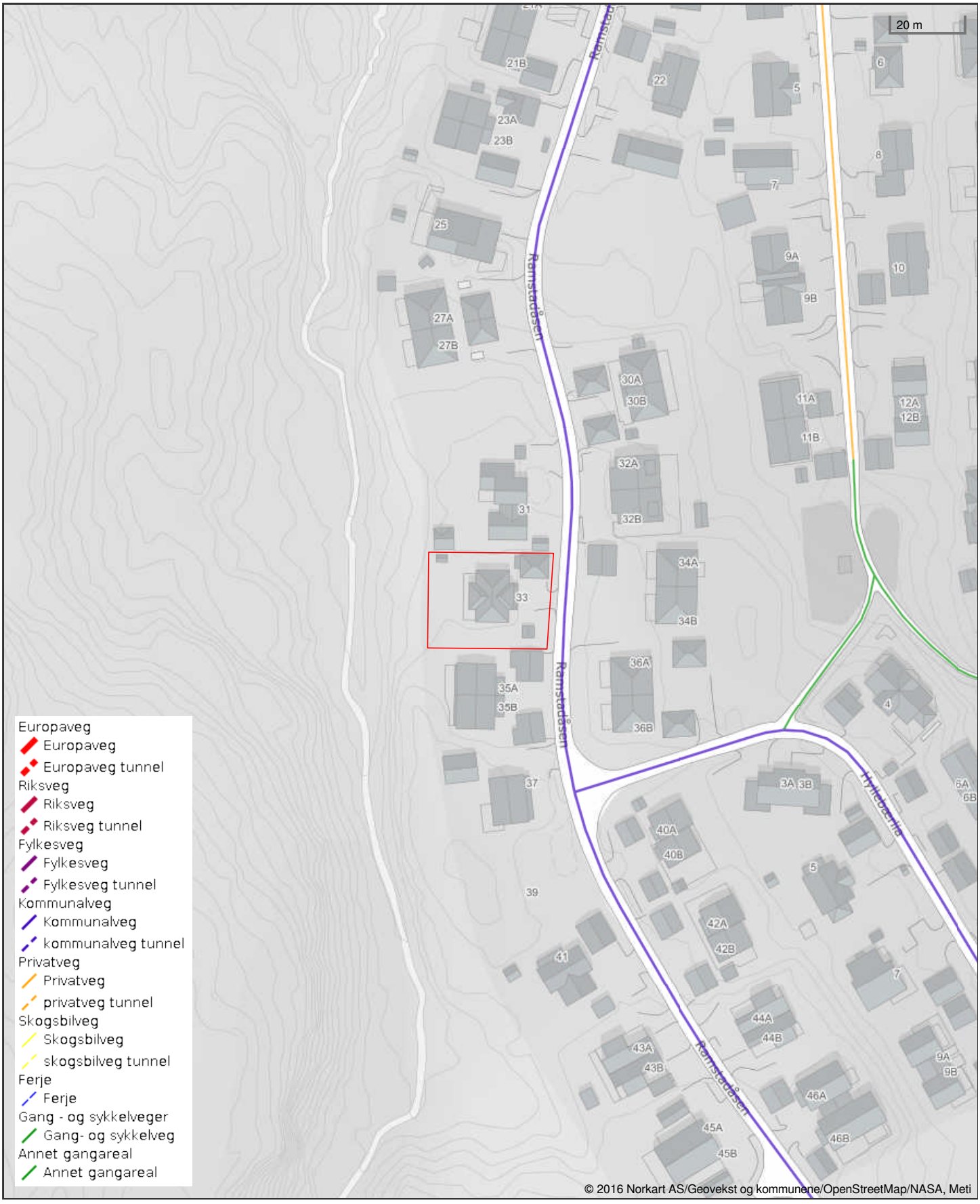
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	877,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6670994,1	**Øst**	610488,2	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6670983,12	610512,07	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,59	
2	6671009,54	610513	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,44	
3	6671008,78	610478,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,04	
4	6670982,51	610479,49	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,28	

Utskriftsdato: 27.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 3238 - 92/19//



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.

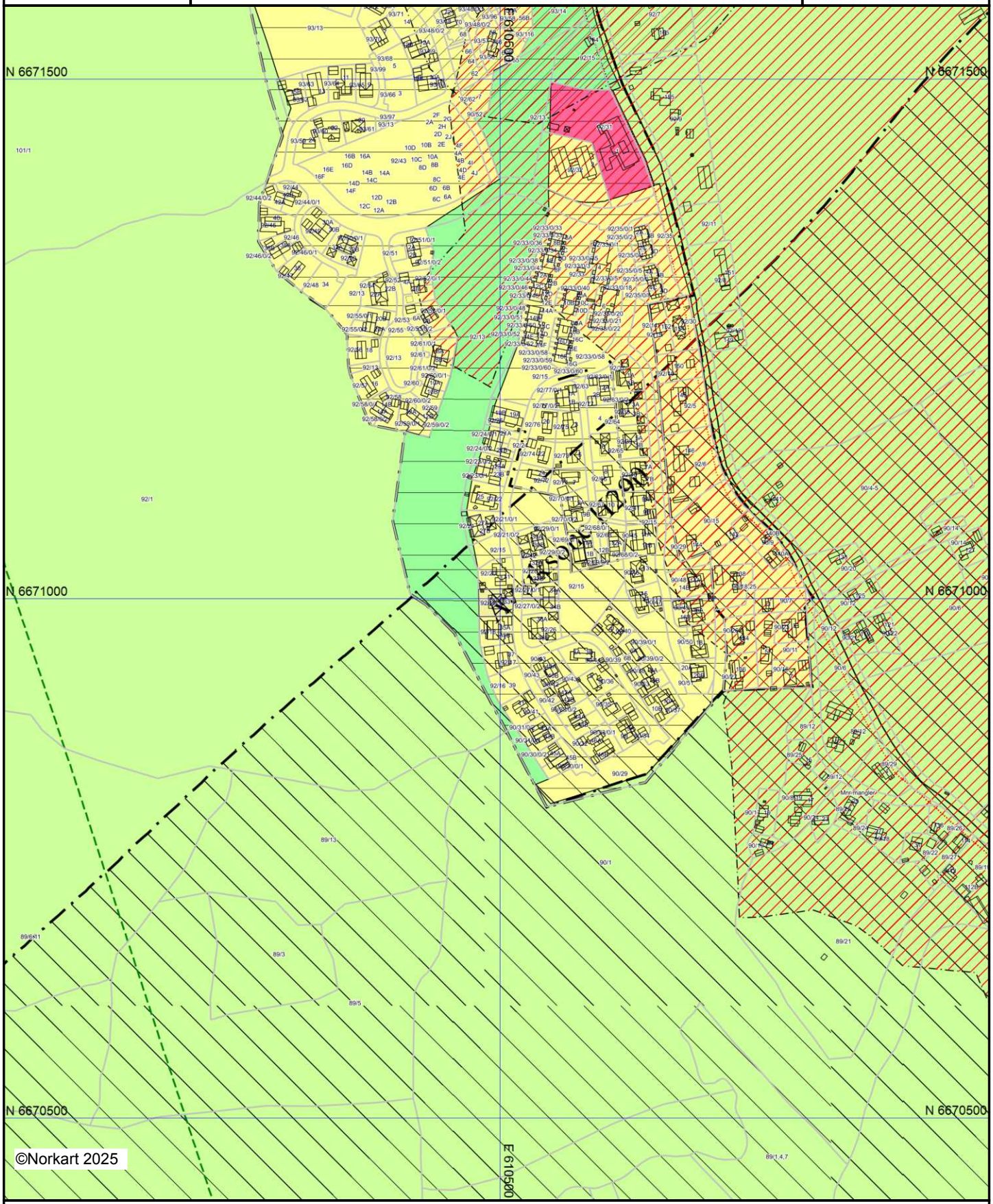
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/19
Adresse: Ramstadåsen 33
Dato: 27.08.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

Nannestad kommune

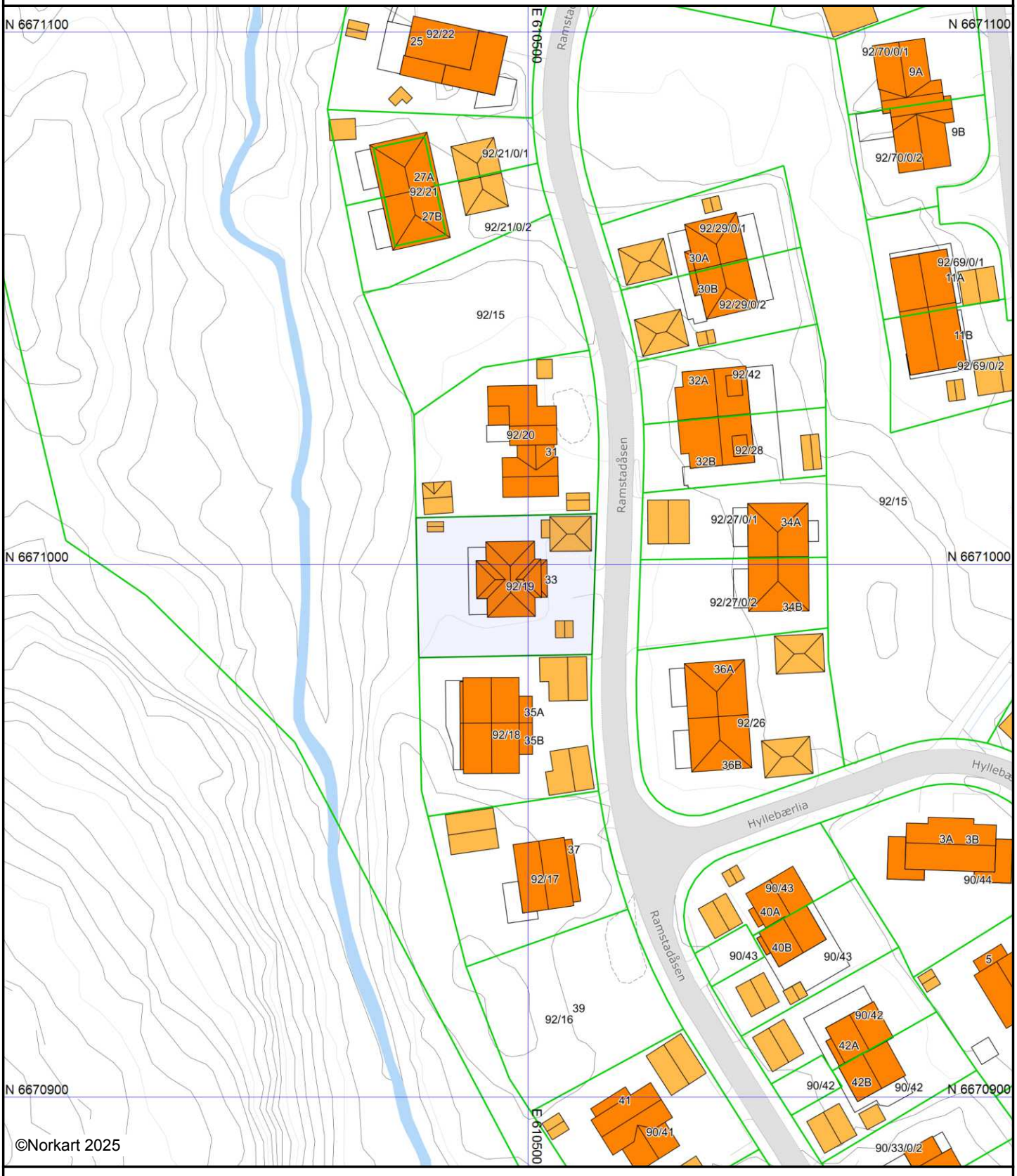
Grunnkart

Eiendom: 92/19
Adresse: Ramstadåsen 33
Dato: 27.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

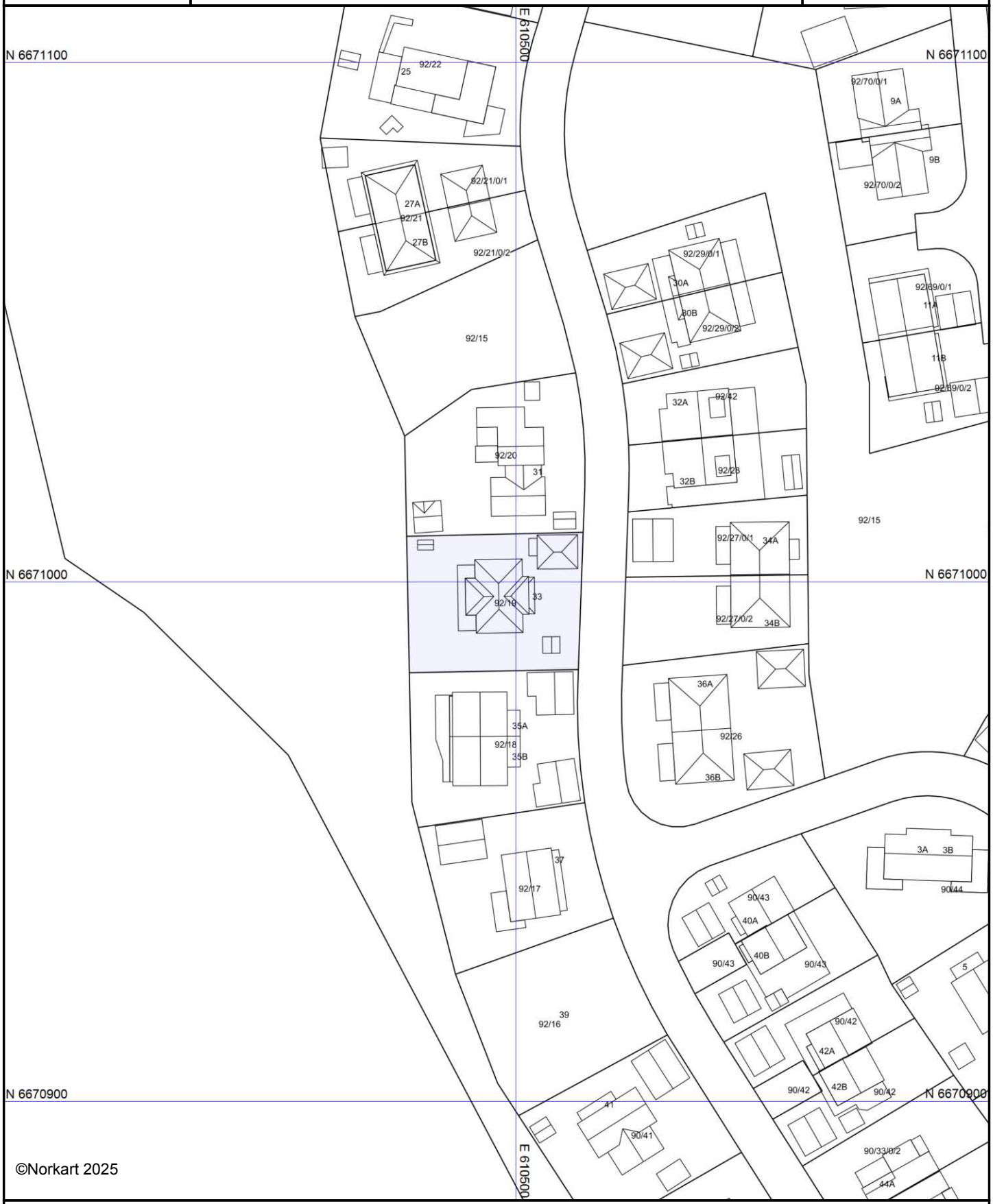
Nannestad kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 92/19
Adresse: Ramstadåsen 33
Utskriftsdato: 27.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL OMRÅDEREGULERING FOR RAMSTADÅSEN

Plan-ID 09-05 (E5)

Plankart er datert 10.05.2010, revidert 16.03.2011, 07.07.2015, 19.09.2017, 08.08.2019 og 03.12.2019
Bestemmelsene er datert 10.05.2010, revidert 18.02.2011, 02.12.2015, 22.05.2017, 09.11.2017, 13.08.2019 og 03.12.2019

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget 08.06.2010 (sak 10/23)

Behandlet av Plan- og utviklingsutvalget 26.04.2011 (sak 11/16)

Plan med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret 04.05.2011 (sak 11/34)

Mindre endring vedtatt i Plan- og utviklingsutvalget 27.10.2015 (sak 15/62)

Mindre endring vedtatt i Plan- og utviklingsutvalget 13.06.2017 (sak 17/37) (kun bestemmelser)

Mindre endring vedtatt i Plan- og utviklingsutvalget 28.11.2017 (sak 17/68)

Endring vedtatt administrativt 13.08.2019

Endring vedtatt i Plan- og utviklingsutvalget 03.02.2020 (sak 20/11)

_____
ordfører

****

Om utnyttelse
For hvert byggeområde er maksimal utnyttelse angitt som prosent bebygd areal i forhold til tomtearealet (%-BYA). Areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehov enten det er i garasje/carport eller på terreng medregnes i bebygd areal ved beregning av grad av utnytting, jfr. gjeldende tekniske forskrift.

Om kulturminner
I samsvar med bestemmelsene i Lov om kulturminner, skal man ved arbeid i marken, dersom det oppdages mulige kulturminner, straks stanse arbeidet i den grad det berører det mulige kulturminnet og dets sikringssone på 5 m og varsle kulturminnemyndigheten.

1. GENERELT

.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.
.2 I planen er det regulert områder for følgende formål og for hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5.1):
- byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- byggeområde for boliger, konsentrert småhusbebyggelse
- energianlegg
- renovasjonsanlegg
- offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage
- lekeplass

Samferdselsanlegg og infrastruktur (pbl § 12-5.2)
- kjøreveg, offentlig og privat
- annen veggrunn, offentlig og privat
- gang-/sykkelveg, offentlig
- fortau, offentlig.

Grønnstruktur (pbl § 12-5.3)
- turdrag

Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl § 12-5.5)
- friluftsformål (på land)
- vern og bevaring av kulturminner
- friluftsområde i vassdrag (dam/tjern)

Hensynssoner for frisikt (pbl § 12-6)
- frisiktsoner ved vegkryss.

Hensynssoner for vern av kulturminne/kulturmiljø (pbl § 12-6)
- kulturminne/kulturmiljø i område LK1.

2. FELLESBESTEMMELSER

.1 Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at delområdene enkeltvis og området samlet framstår med godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.
.2 Fra reguleringsområdet og til den bestående bebyggelsen ved Bergesvingen skal det opparbeides en turveg som er åpen for gangtrafikk. Turvegens beliggenhet fastlegges når den tekniske infrastrukturen i reguleringsområdet blir prosjektert.
.3 Alle samferdselsanlegg og øvrige anlegg tilrettelagt for felles bruk, skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming.
.4 Gjerder, støttemurer, skjæringer og fyllinger over 0,5 m høyde skal vises i situasjonsplan og søknad om byggetillatelse.
.5 Strømledninger og ledninger for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

.6 Det skal for all bebyggelse gjennomføres aktuelle støytiltak som sikrer at grenseverdiene i gjeldende støyretningslinjer T-1442 fra Miljøverndepartementet blir overholdt.
.7 Alle boliger og barnehagen som bygges innenfor reguleringsområdet, skal sikres slik at inneluft ikke får radonkonsentrasjoner som kan gi forhøyet risiko for helseskader, jfr. gjeldende forskrift.
.8 Barnehagen med tilhørende eiendom og boligeiendommen gnr. 93 bnr. 15,17 regnes ikke med som deleier i planområdets fellesarealer/fellesanlegg.
.9 Angitte gesims- og mønehøyder regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

3. REKKEFØLGE (pbl 12-7.10)

.1 Reguleringsområdet skal være sikret vegadkomst, vannforsyning og avløpsforbindelse samt annen infrastruktur før det gis tillatelse til boligbygging.
.2 Gang-/sykkelveg o_G1 langs fv. 527 skal være opparbeidet i hele den regulerte lengden før det gis brukstillatelse for noe boligbygg i reguleringsområdet.
.3 Fortau o_F1 langs nordre del av o_V6 skal være opparbeidet i hele sin lengde før det gis brukstillatelse fra og med bolig nr. 50 som har sin adkomst via o_V6.
.4 Alle felles lekeplasser f_L1-5 skal leveres reparert og i naturlig/egnet stand etter eventuelle anleggsskader, før det gis brukstillatelse for boliger på tomter som sokner til de aktuelle lekeplassene.
.5 Gjennom reguleringsområdet går det et sperregjerde tilhørende «Utmarksbeitelaget for storfe, sau og hest». Dette må flyttes og være gjenoppsatt utenfor reguleringsområdet før det tillates aktivitet eller anleggsarbeider innenfor de delene av reguleringsområdet som ligger vest for nåværende gjerde.

4. BYGGEOMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (pbl § 12-5.1)

.1 Innenfor delområdene BF2, BF3, BF4, BF6, BF7, BF8, BF9, BF10, BF11, BF12, BF13, BF14, BF17, BF18, BF19, BF20 og BF21 skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse som eneboliger. På enkelttomter som er større enn 900 m^2 og der forholdene ellers ligger til rette for det, kan kommunen tillate oppføring av tomannsboliger.

For bebyggelsen i delområdene BF2, BF3, BF4, BF6, BF7, BF8, BF9, BF10, BF11, BF12, BF13, BF14, BF17, BF18, BF19, BF20 og BF21 gjelder følgende:

a) Områdene kan ha en utnyttelse tilsvarende maks. %-BYA = 35 %.
b) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 hovedetasjer. Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride hhv. 7,0 og 9,0 m.
c) Der terrenget tilsier det, skal det bygges sokkeletasje for å unngå unødig oppfylling. Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride hhv. 8,0 og 10,0 m.
d) Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
e) Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet, skal hus ha møneretning som følger terrenget.
f) Det kan tillates innredet 1 hybelleilighet pr. bolig der det er en enebolig på tomten.
g) For hver bolig skal det avsettes plass for 2 biler hvorav minst 1 under tak. Der det innredes hybelleilighet, skal det settes av 1 parkeringsplass i tillegg for denne.
h) Innenfor BF10 kan det oppføres kjedehus på tomter over 950m^2.

.2 Innenfor delområdene BF1, BF5, BF15, BF16 og BF22 skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse som eneboliger eller tomannsboliger.

For bebyggelsen i delområdene BF1, BF5, BF15, BF16 og BF22 gjelder følgende:

a) Områdene kan ha en utnyttelse tilsvarende maks. %-BYA = 35 % for enebolig og maks. %-BYA = 45 % for tomannsbolig.
b) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 hovedetasjer. Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride hhv. 7,0 og 9,0 m
c) Der terrenget tilsier det, skal det bygges sokkeletasje for å unngå unødig oppfylling. Gesims- og mønehøyde skal da ikke overskride hhv. 8,0 og 10,0 m.
I delområdet BF22 kan likevel ingen bygning eller bygningsdel være høyere enn 9,0 m. Det gjelder videre i BF22 for hus med pulttak at gesims i østfasade skal være maks. 7,0 m.
d) Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
e) Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet, skal møneretningen følge terrenget.
f) Det kan tillates innredet 1 hybelleilighet pr. bolig der det er en enebolig på tomten.
g) For hver bolig skal det avsettes plass for 2 biler hvorav minst 1 under tak. Der det innredes hybelleilighet, skal det settes av 1 parkeringsplass i tillegg for denne.
h) Innenfor område BF1 tillates det også oppført boliger i kjede med inntil 8 boenheter. Maks. % BYA = 45 % for boliger i kjede (*Se eget utsnitt av plankart datert 19.09.2017)*

.3 For alle områdene BF1-BF22 gjelder at frittliggende garasje/uthus opp til 50 m^2 kan oppføres inntil 1,5 m fra tomtegrense langs veg når utkjørsel fra garasjen skjer langs vegen. Når utkjøring skjer direkte ut i vegen, skal avstand fra garasjeport til grense være minst 5,0 m. Garasjer, carporter og boder kan oppføres med gesimshøyde inntil 3 m. Garasje/uthus opp til 50 m^2 kan oppføres inntil 1,0 m fra nabogrense.

5. BYGGEOMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (pbl § 12-5.1)

.1 Innenfor områdene BK1-BK5 skal det ligge konsentrert småhusbebyggelse.

.2 For bebyggelsen gjelder følgende:

a) Områdene kan ha en utnyttelse tilsvarende maks. %-BYA = 50 %.
b) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 hovedetasjer. Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride hhv. 10,0 og 12,0 m. Med pulttak skal nederste gesims ikke overstige 10,0 m, og øverste gesims skal ikke overstige 12,0 m.
c) Det kan innenfor hvert av områdene oppføres ett "tårnformet" leilighetshus med inntil 4 hovedetasjer og 12,0 m gesimshøyde.
d) Bebyggelsen skal ha skråtak. Samme takform skal velges innenfor samme husgruppe.

.3 Det skal foreligge detaljreguleringsplan iht. § 12-3 i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl) som grunnlag for søknad om rammetillatelse for hvert av områdene BK1-BK5. Planen skal utarbeides av fagkyndige og den skal redegjøre for utførelse og plassering av alle bygninger, adkomst, parkering, opparbeidelse av alle utvendige arealer herunder utendørs fellesarealer for lek etc.

.4 Parkeringsdekningen skal være min. 1,5 parkeringsplasser pr. boligenhet.

6. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING, BARNEHAGE (pbl § 12-5.1)

.1 Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesims- og mønehøyde på 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates mindre takoppbygg til tekniske installasjoner m.v. på inntil 11,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.
.2 Parkeringsdekningen skal være min. 5 P-plasser pr. avdeling. I tillegg skal det opparbeides 3 P-plasser for bevegelseshemmede.
.3 Det må innenfor byggeområdet legges til rette for at renovasjon kan utføres med høyest mulig grad av sikkerhet og iht. gjeldende norm for Nannestad kommune. Dette innebærer at det skal utarbeides en renovasjonsplan for byggeområdet før rammetillatelse kan gis.

7. BYGGEOMRÅDE FOR ENERGIANLEGG OG RENOVASJONSANLEGG (pbl § 12-5.1)

.1 Innenfor områdene Trafo1-3 tillates oppført standard transformatorstasjoner.
.2 Innenfor områdene f_RE1 og f_RE2 plasseres felles renovasjonsbeholdere for tomter og eiendommer som grenser til vegene f_V9 og f_V12.

8. LEKEPLASSER (pbl § 12-5.1)

.1 Lekeplassene f_L1-5 er felles for alle boligeiendommene i planområdet, unntatt for boligeiendommen gnr. 93 bnr. 15,17, jf. pkt. 2.8. De skal utskilles som egne gnr./bnr. og være varig knyttet til alle eiendommene som de er felles for.
.2 I f_L1-5 kan det tillates mindre bygg og anlegg som er aktuelle for områdenes bruk som lekeplasser eller som forbedrer og sikrer anvendeligheten som lekeplasser. Før det skjer opparbeidelse eller etablering av anlegg på de enkelte lekeplassene f_L1-5, skal det utarbeides en plan for hver enkelt av dem som er godkjent av kommunen.
.3 De felles lekeplassene f_L1-5 kan også brukes som ledd i turveger/stier, adkomst til omgivelser og lignende.
.4 På de felles lekeplassene f_L1-5 skal eksisterende vegetasjon bevares så langt det passer for bruken av plassene.

9. SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5.2)

.1 De offentlige, felles og private trafikkanleggene skal ligge som vist i planen.
.2 Kjørevegene o_V1, o_V2, o_V3, o_V4, o_V5, o_V6, o_V7, o_V8, gang-/sykkelvegene o_G1, o_G2, o_G3, o_G4 og fortau o_F1 skal være offentlige. Kjørevegene f_V9 og f_V12 er felles veger som betjener tilliggende regulerte tomter. f_V10 er et område for en felles adkomstveg til bestående bebyggelse på eiendommene gnr. 90 bnr. 26 og 27. Dette området skal være åpent for allmennheten som gangforbindelse mellom bebyggelsen i det tilgrensende boligområdet ved Bergesvingen og f_T11/f_T14. f_V10 tilhører eiendommen gnr. 90 bnr. 1 og skal også kunne benyttes som kjøreadkomst til den mot sør tilgrensende del av eiendommen gnr. 90 bnr. 1. Kjøreveg f_V11 er en privat adkomstveg til eiendommen gnr. 93, bnr. 15,17.
Kjøreveg f_V13 er felles adkomstveg for eiendommene gnr. 93, bnr. 91, 92, 93 og 94.
.3 De offentlige, felles og private vegene skal ha mindre stigning enn 1:10.
.4 Terrenginngrep for offentlige, felles og private veger skal utføres på en skånsom måte og så langt mulig være tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Vegskjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller istandsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene. De skal utføres samtidig med veganlegget. Der ikke annet er vist, inngår ferdig opparbeidede skjæringer og fyllinger i de tilstøtende arealene og er regulert som dem.

10. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5.3)

.1 Turdragene f_T1-13 er felles for alle boligeiendommene i planområdet, med unntak av gnr. 93 bnr. 15,17, jf. pkt. 2.8. De skal utskilles med eget gnr./bnr. og være varig knyttet til alle eiendommene som de er felles for. Turdrag f_T14 tilhører eiendommen gnr. 90 bnr. 1, men skal være åpen for allmennheten som gangforbindelse mellom f_V10 og f_T11.

.2 I f_T1-14 kan det anlegges stier som forbinder regulerte lekeplasser, veger og naturområder. Der forholdene gjør det mulig, kan det opparbeides akebakker eller andre anlegg som passer inn i turdragene. Før det skjer opparbeidelse eller etablering av anlegg ut over stier i turdragene f_T1-14, skal det utarbeides en samlet plan for disse som er godkjent av kommunen.

.3 I de felles turdragene f_T1-14 skal eksisterende vegetasjon bevares så langt det er aktuelt i forhold til turdragets funksjon.

.4 I turdraget f_T9 skal det etableres en turveg som forbinder reguleringsområdet med bebyggelsen i det tilgrensende boligområdet ved Bergesvingen, jf. pkt. 2.2.

11. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5.5)

.1 Områdene for friluftsformål på land er felles for alle boligeiendommene i planområdet med unntak av gnr. 93 bnr. 15,17, jf. pkt. 2.8. De skal utskilles med eget gnr./bnr. og være varig knyttet til alle eiendommene som de er felles for. Områdene er åpne for allmenn bruk.

.2 I områdene for friluftsformål på land kan det tillates anlegg og bygninger som øker friluftsområdenes verdi og egnethet som friluftsområder. Slike anlegg skal godkjennes av kommunen. Fra LK1/«Ramstadstua» og sørover med passering av o_V1, videre forbi «Ramstaddammen» og ut av friluftsområdet vest for f_T12, kan det anlegges ei skiløype. Når traséen er fastlagt, skal planen for skiløypa sendes til kommunen.

.3 I området LK1 skal registrerte kulturminner herunder også "Ramstadstua" bevares.

.4 Restene av gravhaugen og boplassporene innenfor området LK1 er automatisk fredet. Området kan brukes til leke- og friluftsområde dersom dette skjer på en skånsom måte.

.5 I friluftsområdet i vassdrag (dam/tjern - "Ramstaddammen") kan det tillates anlegg i forbindelse med for eksempel bading. Slike anlegg skal godkjennes av kommunen.

12. HENSYNSSONER FOR FRISIKT (pbl § 12-6)

.1 I krysset mellom o_V1 og fv. 527 skal det være frisiktsoner på 10x84 m som vist i planen.

.2 I alle øvrige kryss i reguleringsområdet skal det være frisiktsoner på 4x50 m. I avkjørsler skal det være frisiktsoner på 4x30 m. Frisiktsonene i denne bestemmelsen er ikke vist i plankartet, men inngår i underliggende gjeldende arealbruksformål.

.3 Terreng, vegetasjon eller andre sikthindrende objekter skal ikke være høyere enn 0,5 m over de tilstøtende vegenes plan. Tilsvarende gjelder for avkjørsler i reguleringsområdet. Oppstammede trær kan tillates.

13. HENSYNSSONE FOR VERN AV KULTURMINNE/KULTURMILJØ (pbl § 12-6)

.1 Hensynssonen gjelder bevaring av kulturminne/kulturmiljø benevnt som LK1 i plankartet, jf. pkt. 11.3 og 11.4 over.

.2 ”Ramstadstua” tillates restaurert og hvis aktuelt bli innredet til felles bruk. Istandsetting skal skje i samråd med Akershus fylkeskommune og etter følgende retningslinjer: Bygningen skal bevares gjennom kontinuerlig vedlikehold og reparasjoner framfor utskifting og fornying. Ved reparasjon eller utskifting skal det brukes samme typer materialer m.h.t. form og dimensjon. Eldre bygningsdeler, som fundamenter, fasadekledning, vinduer, listverk, taktekking, eldre konstruktive deler, utvendige dører og andre detaljer, skal tilstrebes bevart. Tilbakeføring skal gjøres på dokumentert grunnlag. Det bestående uthuset tillates revet og kan eventuelt bli erstattet med nytt etter kommunens godkjenning.

.3 Det tillates ikke inngrep i grunnen eller opparbeidelse av overflaten som kan skade kulturminnene.

NANNESTAD
KOMMUNE

Kommuneplan for Nannestad 2018 – 2035

Bestemmelser og retningslinjer til arealdelen

Vedtatt av kommunestyret 14.05.2019

Endret etter at Fylkesmannen i Oslo og Viken den 14.08.2019 trakk sin innsigelse til K3

Stadfesting etter markaloven § 6 av Klima- og miljødepartementet den 13.11.2019



INNHOLD:

1. Virkeområdet og forholdet til eksisterende planer 3
1.1 Virkeområdet 3
1.2 Forholdet til eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner 3
1.3 Definisjoner 3
2. Plankrav og utbyggingsavtaler 4
2.1 Krav om reguleringsplan 4
2.2 Krav om og innhold i utbyggingsavtaler 5
3. Veg, vann, avløp, overvann og renovasjon 6
3.1 Veg, vann og avløp 6
3.2 Overvann 7
3.3 Renovasjon 7
4. Rekkefølgebestemmelser 7
4.1 Generelle rekkefølgebestemmelser 7
4.2 Spesielle rekkefølgebestemmelser 8
5. Utforming av eksisterende og framtidige boligområder 8
5.1 Fortetting innenfor eksisterende boligområder 8
5.2 Byggetiltak innenfor eksisterende boligområder 8
5.3 Plassering av byggverk 8
5.4 Utnyttelsesgrad 9
5.5 Parkering 9
5.6 Byggegrenser langs offentlige veger 9
5.7 Byggegrense ift. offentlig VA-nett 9
5.8 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser 9
5.9 Grøntarealer 11
5.10 Støy 11
6. Masseforvaltning 12
6.1 Generelle bestemmelser 12
6.2 Grus- og pukkressurser 12
7. Naturmiljø, flom og erosjon 12
7.1 Forbud mot tiltak og arbeid langs vann og vassdrag 12
7.2 Særlig om vurdering av sikkerhet mot flom og erosjon 13
7.3 Utbygging i beiteområder 14
7.4 Verdifull natur, biologisk mangfold og landskap 14
8. Kulturminner og kulturmiljø 15
8.1 Kulturminner og kulturmiljø 15
9. Næringsvirksomhet 16
9.1 Krav til byggeområder avsatt til næringsformål 16
9.2 Krav/tillatelser i tilknytning til enkeltområder 16
10. Landbruks-, Natur- og Friluftsområder (LNF) 16
10.1 Bestemmelser til LNF-områder 16
10.2 Spredt boligbygging 17
10.3 Tiltak innenfor marka (Romeriksåsen) 17
11. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene 18
11.1 Geotekniske fare- og vurderingsområder (H310_1 og 2) 18
11.2 Flystøysoner (H210/H220/H290) og støy fra Forsvaret (H220) 18
11.3 Restriksjonsgrense rundt flyplass (H190) 19
11.4 Hensynssoner for nettanlegg (H370_1 og 2) 19
11.5 Sikringssone/hensynssone - nedslagsfelt for drikkevann (H110) 19
11.6 Sikringssone/hensynssone – område for grunnvannsforsyning (H120) 19
11.7 Hensynssone for områder der reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (H190) 19
11.8 Verneområder etter naturvernloven og naturmangfoldloven (H720) 19
11.9 Hensynssone nærfriluftsliv (H530) 20
11.10 Hensynssoner for interessante kulturmiljø (H570_1 - 16) 20
11.11 Utvalgt kulturlandskap i jordbruket: «Øya – Nordre Eik» (H510) 21
12. Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 21
12.1 Krav for enkelte områder 21
13. Krav til øvrige byggeområder 21
13.1 Krav til øvrige byggeområder 21

Vedlegg - temakart for:

Faresone ras- og skred (kartlagte kvikkleiresoner)
Marin grense
Kulturminner: Hensynssone c) bevaring av kulturmiljø
Rammeplan avkjørsler
Konsesjonsområder fjernvarme

Plankart med temakart er, sammen med bestemmelser og planbeskrivelse, juridisk bindende og angir rammer for arealbruken, krav til utforming og rekkefølgebestemmelser til utbyggingsområder. Det innebærer at bygge- og anleggstiltak, eller fradeling av eiendom til slike formål, ikke må være i strid med arealbruk eller bestemmelser i planen. Planen har ikke konsekvenser for eksisterende arealbruk. Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men gir føringer for forvaltning og enkeltsaksbehandling etter kommuneplanen.

Bestemmelsene og retningslinjene er generelle, for spesielle formål og for enkeltområder.

1. Virkeområdet og forholdet til eksisterende planer

1.1 Virkeområdet

Disse bestemmelsene gjelder for kommuneplanens arealdel for Nannestad kommune.

1.2 Forholdet til eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner

(Pbl. § 1-5)

Eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt ha rettsvirkning.
Ved eventuell motstrid skal sist vedtatte plan være den gjeldende.
Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere enhver reguleringsplan der denne selv ikke angir noe annet.
Mindre tiltak som i følge eldre plan må godkjennes av bygningsråd/planutvalg, kan godkjennes av administrasjonen.

1.3 Definisjoner

Følgende definisjoner legges til grunn i disse planbestemmelsene:

- *Grønn grense;* viser langsiktig utbyggingsgrense, med hovedvekt på avstand til skole og sentrumsfunksjoner, og vern av dyrka og dyrkbar jord. Grønn grense er ikke juridisk bindende, men viser fremtidig utviklingsretning for prioritert tettsted i et 50-års perspektiv.
- *Enebolig*; frittliggende bygning som er beregnet på én husstand.
- *Sekundærleilighet*; en selvstendig boenhet med alle nødvendige romfunksjoner innenfor en enebolig. Leiligheten er adskilt fra resten av boenheten og har ingen innvendig direkte adgang til denne. Sekundærleilighet kan ikke være over 80 m^2.
- *Hybel*; en del av den primære boenheten som deler funksjoner som kjøkken og/eller bad. Det defineres også som en hybel der det foreligger en innvendig direkte adgang mellom primær boenhet og selvstendig boenhet.

- *Tomannsbolig*; frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- *Småhus*; frittliggende eller sammenbygde bolighus med inntil to etasjer pluss eventuell sokkel- eller underetasje og loft.
- *Blokkbebyggelse*; bygning med fire eller flere boenheter og over tre etasjer
- *Terrassehus*; bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt.
- *Brukbart uteoppholdsareal*; Ubebygd areal av tomt, eksklusiv parkering/gårdsplass og felles adkomst, som er egnet til lek og rekreasjon.
- *Nærfriluftsområde*; allment tilgjengelige arealer eller fellesarealer ved boligbebyggelse for fysisk aktivitet, møte mellom barn og voksne, lek og rekreasjon.
- *Lekeplass*; opparbeidet område for lek og utendørs opphold for barn og voksne i alle aldre.
- *Kjøpesenter*; detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.
- *Plasskrevende varer*; forretninger som forhandler biler, motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentra.
- *Reguleringsplan*; detalj- og/eller områderegulering av et område med tilhørende bestemmelser.
- *Massemottak;* Mottakssted for permanent lagring av rene og naturlige masser.
- *Massedeponi;* deponier for farlig avfall, ordinært avfall eller inert avfall, etter tillatelse fra fylkesmannen og Miljødirektoratet
- *Årssikker vannføring*; vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt.

2. Plankrav og utbyggingsavtaler

2.1 Krav om reguleringsplan

(Pbl. §§11-9 nr. 1, 11-19 nr. 1, 11-11 nr. 2)

Utover de krav som følger av pbl. § 12-1, stilles det krav om vedtatt reguleringsplan før det foretas fradeling eller utbygging i henhold til fastsatt formål.

Ved behandling av nye reguleringsplaner skal utbyggingsstrategi gitt i kommuneplanens samfunnsdel, legges til grunn.

Følgende unntak fra plankravet gjelder:

- Mindre tiltak på bebygd eiendom, som f.eks. påbygg, tilbygg, garasjer og uthus, samt alminnelige driftsbygninger i landbruket, dersom de ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder også driftsbygninger over 1000 m^2.

- Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling etter pbl § 20-5, dersom de ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel.
- Fradeling av et område for bebyggelse og anlegg under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk.
- Fradeling av inntil én boligtomt i områder avsatt til eksisterende boligområde, dersom det ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel.
- Bygging av inntil én enebolig eller tomannsbolig i områder avsatt til eksisterende boligområde, dersom de ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel.
- Fradeling og bygging i områder for spredt boligbygging, jf. pkt. 10.2.
- Fradeling av mindre tilleggsarealer.
- Etablering av private avløpsanlegg, og tiltak knyttet til påkobling til offentlige- og felles private vann- og avløpsanlegg.
- Riving og oppføring av bolig etter brann/skade.
- Kommunalt ledningsnett.

Retningslinjer:
Hva som anses som mindre utbyggingstiltak vurderes i forhold til skala og struktur i nærmiljøet. Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan dersom uteareal, utbyggingsvolum og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal planen omfatte de arealer som skal bebygges, områder som vil bli berørt ved framføring av veg, vann og avløp, naboområder/nabotomter som kan få endring av adkomstforhold (avkjørselssanering) og nødvendige buffersoner/friområder. Reguleringsplaner skal angi avgang av dyrka og dyrkbar mark, samt skog.

I saker hvor det ikke er krav om reguleringsplan, skal tiltaket søkes om til bygningsmyndigheten såfremt det ikke er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Denne bestemmelsen er ikke til hinder for at kommunen kan kreve reguleringsplan dersom det anses hensiktsmessig ut fra sakens kompleksitet.

2.2 Krav om og innhold i utbyggingsavtaler
(Pbl. §11-9 nr. 2)

Ved oppføring av 10 boenheter eller mer, samt større bruksendring som vurderes å ville ha betydning for kommunale tjenester, økonomi, tekniske anlegg eller miljø, skal det inngås utbyggingsavtale med Nannestad kommune. Kommunen kan gjøre unntak der en utbyggingsavtale ikke anses som hensiktsmessig.

Følgende forhold skal avklares gjennom utbyggingsavtale:

- Tidspunkt for utbygging og dens omfang.
- Universell utforming av byggverk og uteområder.
- Kommunal forkjøpsrett og tildelingsrett.

- Kommunal overtakelse av tekniske og grønne anlegg, og forutsetninger for slik overtakelse.
- Opprettelse av sameie, borettslag etc. for å legge til rette for at beboerne selv kan drifte og vedlikeholde fellesområder.
- Kommunens krav til kvalitet og estetikk.
- Utbyggers plikter må avklares i utbyggingsavtale, herunder blant annet:
- Finansiering og utbygging av tiltak som er nødvendig for å gjennomføre bestemmelser i henhold til aktuelt lovverk og reguleringsplaner.
- Utarbeidelse av skiltplan for utbyggingsområdet.
- Tiltak i forbindelse med trafikksikkerhet, herunder tiltak knyttet til kjørende og myke trafikanter.
- Driftsansvar av anlegg inntil kommunal overtakelse har funnet sted.
- Etablering av støyreduserende og sikkerhetsmessige tiltak som utbyggingen krever.
- Kravene i VA-norm og vegnorm, samt renovasjonsforskrift for Nannestad kommune.
- Redegjørelse for flomveger og overvannshåndtering.

Utbyggingsavtale skal primært fremlegges til politisk vedtak samtidig som tilhørende reguleringsplan fremmes for sluttbehandling/vedtak. Der behovet for utbyggingsavtale ikke er tilstrekkelig utredet før planvedtak fattes, kan utbyggingsavtale inngås ved et senere tidspunkt, men før rammetillatelse gis.

3. Veg, vann, avløp, overvann og renovasjon

3.1 Veg, vann og avløp

(Pbl. §§11-9 nr. 3, 11-10 nr. 2)

Til enhver tid gjeldende vegnorm, VA-norm og veiledninger for kommunen, skal legges til grunn ved prosjektering, herunder utarbeidelse av reguleringsplaner.

Statens vegvesen «Rammeplan for avkjørsler» er juridisk bindende, og skal tas i betraktning ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved byggesaksbehandling, der dette er relevant.

I byggeområdene og i LNF-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med **vedlagt temakart** *Rammeplan for avkjørsler* datert 27.09.2018.

a. Rødt - Meget streng holdning
   Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også driftsavkjørsler. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun i samsvar med stadfestet regulering.
b. Blått - Streng holdning
   Antall avkjørsler til vegen må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler. Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten av det foreligger stadfestet reguleringsplan. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet. Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den oppfyller tekniske krav.

Utvidet bruk av boligavkjørsler til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

c. Grønt - Mindre streng holdning

Antall avkjørsler til vegen bør begrenses. Dette gjelder også driftsavkjørsler.
Nye avkjørsler bør primært tilknyttes eksisterende avkjørsel og plasseres med tanke på framtidige utviklingsmuligheter.
Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt kunne innvilges.

d. Øvrige veger - Lite streng holdning

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis der tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Adkomst kan henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

3.2 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt og åpent, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som ressurs.

Ved fortetting, planlegging av nye utbyggingsområder, opparbeidelse av veger, eller endringer av eksisterende forhold skal overvannshåndteringen vies ekstra oppmerksomhet. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger ivaretas.

Bruk av gater, veger, parkeringsplasser, grøntanlegg etc. til fordrøyning på overflate må utredes. denne sammenheng må det vurderes evakueringsløp (flomveger) på overflaten, slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient eller annet uten at skade oppstår.

Ved dimensjonering skal det benyttes klimafaktor på 1,5.

Det vises bl.a. til kommunens «Overvannsstrategi» og «Områdespesifikk overvannsplan» (2018), samt VA-norm (2012).

3.3 Renovasjon

(Pbl. § 11-9 nr. 3)

Til enhver tid vedtatt og gjeldende kommunal renovasjonsforskrift legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Veger, fellesplass for avfallsdunker og snuplasser skal dimensjoneres for stor lastebil og i tråd med renovasjonsforskriften.

4. Rekkefølgebestemmelser

(Pbl. § 11-9 nr. 3)

4.1 Generelle rekkefølgebestemmelser

Før utbygging må det være etablert:

1. elektrisitetsforsyning
2. vann- og avløpsnett til og langs tomten/byggeområdet.
3. adkomst fra offentlig veg fram til og langs tomten/byggeområdet.
4. gangveg/fortau fram til barneskole og ungdomsskole (evt. fram til nærmeste bussholdeplass dersom området ligger mer enn 4 km fra skolene).

Før fradeling er det tilstrekkelig at ovennevnte er sikret.

4.2 Spesielle rekkefølgebestemmelser

1. *B30: Før utbygging må ny/utbedret vegforbindelse fra fv. 527 Åsvegen til fv.120 være bygget. (B30 er inntil videre unntatt rettsvirkning)*
2. *B26a: Før utbygging må Øyungsvegen oppgraderes fram til oppgradert veg ved Harstadbekken/Eltonåsen hageby. Dette ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan. (B26a er inntil videre unntatt rettsvirkning)*
3. Innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme skal det i tidlig fase ved regulering/utbygging innledes dialog med konsesjonshaver om tilknytning til fjernvarme. Områdene er vist med bestemmelsesgrense i **vedlagt temakart** *Konsesjonsområder – fjernvarme* datert 22.02.2019**.**

5. Utforming av eksisterende og framtidige boligområder

5.1 Fortetting innenfor eksisterende boligområder

Det tillates én tomannsbolig, eller én enebolig med evt. i tillegg én søknadspliktig sekundærleilighet, per fradelt boligtomt.

Oppføring av garasje, uthus, anneks e.l., med tilknytning til vann- og avløpsnett på bebygd eiendom kan tillates på følgende vilkår:

- Bygningen skal ikke anvendes som boenhet.
- Bygningen kan ikke ved et senere tidspunkt omdisponeres til selvstendig boenhet, eller fradeles på bakgrunn av at bygningen har potensial til å være en selvstendig boenhet.

5.2 Byggetiltak innenfor eksisterende boligområder

På bebygd eiendom innenfor arealer avsatt til eksisterende boligområde kan ethvert tiltak i samsvar med plan- og bygningsloven, reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, oppføres etter søknad. Det vises til byggesaksforskriften (SAK10) for informasjon om tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling.

5.3 Plassering av byggverk

Plassering av byggverk skal planlegges med hensyn til tilpasning til terreng, god arkitektonisk utforming, eksisterende bygningsstruktur, visuelle kvaliteter, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov.

Ved plassering av byggverk skal det også tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold.

Det skal tilstrebes massebalanse i alle byggetiltak og utbyggingsprosjekter.

5.4 Utnyttelsesgrad

For uregulerte områder eller for regulerte boligområder med lavere utnyttelse, settes maksimal tillatt grad av utnyttelse til BYA = 30%. For øvrige områder skal grad av utnyttelse vurderes i forbindelse med område- og/eller detaljregulering.

5.5 Parkering

Parkeringskrav fastsettes i reguleringsplan, med maksimalt antall parkeringsplasser per enhet.

Ved beregning av grad av utnyttelse for frittliggende småhusbebyggelse beregnes minimum 18 m^2 per biloppstillingsplass.

For eneboliger og tomannsboliger skal det avsettes areal til to parkeringsplasser, hvorav én under tak. For sekundærleiligheter skal det avsettes areal til én parkeringsplass.

Ved oppføring av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal det samtidig oppføres én parkeringsplass per boenhet under tak.
I sentrumsnære områder skal parkering fortrinnsvis plasseres under terreng/bebyggelse.

5.6 Byggegrenser langs offentlige veger

(Pbl. § 11-9 nr. 5, veglova § 29)

For ny bebyggelse som ikke er hjemlet i vedtatt reguleringsplan gjelder en generell byggegrense på 50 m fra E16 og 30 m fra fylkesveger, målt fra senterlinje veg.
For kommunale veger i uregulerte områder gjelder en byggegrense på 15 m.

Unntak:
Byggegrensen er 15 m for tiltak på bebygde eiendommer langs følgende fylkesveger:
Fv.527.01 (Åsvegen), Fv.527.02 (Austaddalsvegen), Fv. 527.03 (Hombledalsvegen), Fv. 527.04 (Holtervegen), Fv. 528.01 (Gamle Hadelandsveg), Fv. 528.02 (Slettmovegen/ Økrivegen), Fv. 529.01 (Engervegen), Fv. 529.02 (Preståsvegen) Fv. 526.01 (Sundbyvegen) og Fv. 530.01 (Aurvegen).

Byggegrensen gjelder ikke for mindre tiltak jf. § 2.1, forutsatt at disse ikke plasseres nærmere vegen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.

5.7 Byggegrense ift. offentlig VA-nett

Offentlige vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ved oppføring av ethvert byggetiltak gjelder en generell byggegrense på 4 meter fra offentlige vann-, avløp- og overvannsledninger, jf. VA-norm for Nannestad kommune m.fl. pkt. 8.7.
Kommunal drift kan vurdere unntak på særskilte vilkår etter søknad.

5.8 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og oppføring av nye boenheter skal følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet legges til grunn:

Bebyggelsestype:	**MUA per boenhet:**
Enebolig	300 m^2

Tomannsbolig	200 m^2
Konsentrert småhusbebyggelse	150 m^2
Sekundærleilighet	50 m^2
Blokk- og terrassehus	MUA vurderes i reguleringsplanarbeidet

Minste uteoppholdsareal er den delen av tomten som er ubebygd, samt fellesarealer som kan benyttes til opphold. Balkong, takterrasse og platting som ikke er overbygd, kan regnes inn i MUA. Areal brattere enn 1:3, samt arealer benyttet til parkeringsplass og felles adkomst skal ikke medregnes som uteoppholdsareal.

Arealkrav skal dekkes innenfor tomta som bygningen ligger på.

Ved planlegging av mer enn 4 boenheter, skal det avsettes minst 20 m^2 per boenhet til lekeplass.

For hver 10. boenhet skal det avsettes areal til inngangslekeplass med maksimal avstand på 50 meter fra bolig. Lekeplassen skal være minst 200 m^2. Lekeplassen skal inneholde sandkasse og/eller lekeapparater for barn i alderen 2-6 år.

For hver 30. bolig skal det avsettes areal til nærlekeplass, i tillegg til inngangslekeplassene. Lekeplassen skal være minst 1000 m^2, ligge sentralt i boligområdet, og ikke ha en større avstand fra boligene enn 200 m. Lekeplassen skal inneholde arealer til aking, ballek og/eller lekeapparater for barn i alderen 5-13 år.

For hver 100. bolig skal det foreligge en strøkslekeplass i nærliggende område egnet for ballaktivitet, i tillegg til inngangslekeplassene og nærlekeplassene. Lekeplassen skal være på minst 1500 m^2, og inneholde arealer som gir rom for aktiviteter som ballspill, skøyter, skateplass, samt park- og naturareal med vegetasjon.

I forbindelse med søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides utomhusplan for utforming av lekeområder. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal utearealet/friområdet være opparbeidet i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

Retningslinjer:
Utearealer skal utformes etter prinsippet om universell utforming der naturgitte forutsetninger ligger til rette for dette.

Utformingen skal tilpasses naturlige forhold og gi variasjon i utfordring og stimulering til brukerne.
Det skal i byggesaker og reguleringssaker redegjøres for hvordan prinsippet er ivaretatt. Konkrete løsninger skal vises på utomhusplaner, illustrasjonsplaner eller i reguleringsplaner.

Uteoppholdsarealer skal plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima.

Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende, ha en hensiktsmessig form og være egnet til lek, opphold og rekreasjon. Arealet skal være sikret mot støy, forurensning, trafikk eller annen helsefare.

For lekeplasser gjelder at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold, gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
T-2/08 «Om barn og planlegging» skal legges til grunn for utforming av lekeplasser.

5.9 Grøntarealer

(Pbl. § 11-9 nr.6)

Innenfor byggeområdene skal det avsettes grøntområder (buffersoner, fellesarealer). Disse skal søkes tilrettelagt som en sammenhengende grøntstruktur, hvor det kan anlegges gang-/sykkelstier og skiløyper som forbinder boligområder, sentrumsfunksjoner, skoler og barnehager og skog/mark. I næringsområder skal det legges vekt på bevaring av grøntarealer i ytterkanten av områdene. Sammenhengende, eksisterende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

Grøntarealer, buffersoner og utearealer skal opparbeides i henhold til reguleringsplan før bebyggelse tas i bruk. Hensikten med bruk av arealet skal spesifiseres og en skjøtselsplan eventuelt utarbeides. Stedstypisk, naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Viktige trær, trerekker, alléer og eksisterende vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. Skog bør derfor ikke fjernes før dette er vurdert.

Grøntbelter skal være beplantet på hensiktsmessig måte for å ivareta trekk- og skjulemuligheter for vilt. Ved opparbeidelse av området samt ved plassering av bebyggelse/inngjerding, skal det tas hensyn til vilttrekk, beitedyr og allmennhetens ferdsel.

Retningslinjer:
Turdrag skal ha en bredde på minimum 20 meter, og kan tilpasses i noe varierende bredde gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

5.10 Støy

(Pbl. §11-9 nr.6)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker, samt bygge- og anleggsvirksomhet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større byggetiltak innenfor støysoner skal utbygger/tiltakshaver tegne inn og beskrive ev. støytiltak.

Deler av boligområder i Nannestad tettsted og i Åsgreina ligger innenfor gul flystøysone etter oppdaterte støysonekart (Avinor – støysoner 2016-2027, dat. 01.11.2017) og beregnes som avvikssoner i henhold til T-1442.

Det vises til siste oppdaterte støysonekart fra Avinor og fra Statens vegvesen.

6. Masseforvaltning

6.1 Generelle bestemmelser

Ved all forvaltning av masser skal gjenbruk stå sentralt. Ved utbygging skal det utarbeides massehåndteringsplan.

Etablering av masseuttak, -mottak eller -deponi, samt utvidelse av eksisterende masseuttak, skal kun skje i tråd med vedtatt reguleringsplan.

Ved etablering av masseuttak, -mottak eller -deponi skal det særlig legges vekt på nærhet til sentrale utbyggingsområder for å minimalisere transportbehovet. Hensynet til miljø, jordvern, avrenning, samfunnssikkerhet og lokalsamfunn skal ivaretas.

For alle masseuttak, -mottak og -deponi i drift, skal det foreligge en godkjent driftsplan i henhold til mineralloven.

6.2 Grus- og pukkressurser

Innenfor områder med mulig drivverdige råstoffressurser skal det vurderes utnytting av ressursene før det tillates tiltak som vanskeliggjør framtidig råstoffutvinning. Se kart fra NGU.

7. Naturmiljø, flom og erosjon

7.1 Forbud mot tiltak og arbeid langs vann og vassdrag

(Pbl. §§1-8, 11-9 nr.5, 11-11 nr.5)

De vernede vassdragene Leiravassdraget, Hurdalsvassdraget og Oslomarkvassdragene, berører arealer i Nannestad kommune. Disse vassdragene inkludert deres nedbørsfelt er underlagt rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Inntil 100 meter langs følgende vassdrag kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 eller fradeling til slike formål, ikke iverksettes: Honsjøen, Hona, Kvernsjøen, Kverndøla, Stråtjern, Hæra, Sogna, Rotua, Hurdalssjøen, Løysa og Leira.

Inntil 30 meter langs øvrige vassdrag kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1, eller fradeling til slike formål, ikke iverksettes.

I og ved eksisterende byggeområder gjelder byggeforbudssone på 30 meter langs vassdrag, dersom det ikke i regulerings- eller bebyggelsesplan vedtatt før denne kommuneplanen, er angitt andre byggegrenser.

Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes i reguleringsplaner.

Bekkelukking er ikke tillatt.

Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal mulighet for gjenåpning vurderes.

Kommunen kan tillate opparbeidelse av turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget.

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 30 meter.

Unntak:
Forutsatt at det ikke medfører negative konsekvenser for vannføring, vannkvalitet, dyre- og planteliv eller ferdsel for allmennheten, er følgende tiltak unntatt fra forbudet i denne bestemmelsen:

- Naturvennlige tilretteleggingstiltak for friluftsliv/rekreasjoner for allmennheten etter godkjenning av kommunen.
- Hydrotekniske anlegg i landbruket.
- Vedlikehold eller reparasjon av godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg.
- Fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning.
- Mindre tiltak på bebygd eiendom, forutsatt at disse ikke plasseres nærmere vassdrag enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Restaurering av demninger.
- Tiltak tilknyttet godkjente avløpsanlegg.
- Tiltak ved flomsikring.

Unntakene fritar ikke fra søknadsplikt.

Retningslinjer:
Vassdragsområdene skal underlegges en differensiert forvaltning jf. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Forvaltning av vassdragene Honsjøen, Hona, Kvernsjøen, Kverndøla, Stråtjern og Leira oppstrøms bru fv. 528.02 ved Slettmoen med tilhørende 100 m belte, forvaltes iht. vassdragsområder i klasse 3.

Forvaltning av vassdragene Hæra, Sogna, Rotua, Hurdalssjøen, Løysa og Leira nedstrøms bru fv. 528.02 ved Slettmoen med tilhørende 100 m belte, forvaltes iht. vassdragsområder i klasse 2.

7.2 Særlig om vurdering av sikkerhet mot flom og erosjon

Byggegrensene under 7.1 ivaretar i de fleste tilfeller også sikkerhet mot flom, jf. NVEs veileder 2/2011- Flaum- og skredfare i arealplanar (for elver/bekker mindre enn 20 km^2 nedbørfelt er i de fleste tilfeller en avstand 20 meter på hver side tilstrekkelig, for større vassdrag 50-100 meter).

På flate elve- og bekkesletter vil flom ha større utstrekning. NVEs aktsomhetskart for flom må da benyttes i tillegg til ovennevnte, som grunnlag for om flomfare må utredes nærmere. Aktsomhetskartet er basert på en grov terrengmodell og er derfor ikke nøyaktig.

Ved bratte elve- og bekkeløp, spesielt i områder med breelv- og elveavsetninger, bør det vurderes om det kan være erosjonsfare også utenfor byggegrensene i 7.1. Se løsmassekart fra NGU. Det gjelder også bekke- og elvevifter der bekken eller elva gjennom tidene har endra løp.

Reell flom- og erosjonsfare, jf. byggteknisk forskrift § 7.2, må utredes senest på reguleringsplannivå. Om det ikke er gjort, må sikkerhet mot flom være dokumentert på lik linje som i en reguleringsplan, før tiltak igangsettes.

Utredningen må bl.a. vurdere fare for skade pga. begrenset kapasitet på bruer, kulverter, bekkelukkinger og andre anlegg.

7.3 Utbygging i beiteområder

(Pbl. §11-9 nr. 6)

Ved utbygging av områder som berører beiteområder, plikter tiltakshaver å ta hensyn til dette. Hyttefelt tillates ikke gjerdet inn/avsperret slik at beite og dyrenes bevegelse blir hindret. Dersom etablert sperregjerde/beitegjerde åpnes eller må flyttes, plikter tiltakshaver å sikre med port/ferist, eller flytte sperregjerde.

7.4 Verdifull natur, biologisk mangfold og landskap

(Pbl. §11-9 nr. 6, naturmangfoldloven §§8-12)

Reguleringsplaner

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det vurderes hvordan natur og biologisk mangfold berøres, og om nødvendig gjennomføres en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold. Det skal i så fall gjennomføres naturtyperegistrering og artsinventering i felt. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje.

Ved planarbeid som berører naturtyper av nasjonal og regional verdi, samt rødlistete naturtyper med lokal verdi og viktige vilttrekk, skal landskapskvaliteter og viktige sammenhenger i grønnstruktur for flora og fauna være en viktig premiss for planarbeidet, og konsekvensene for naturmiljø skal utredes.

Gjennom den naturfaglige utredningen skal det også registreres fremmede arter i felt, og det skal legges fram tiltak for fjerning av de fremmede artene som i svartelista er plassert i risikokategori Svært høy risiko (SE) og Høy risiko (HI).

Gjennomføring av tiltak

Ved gjennomføring av tiltak skal mulig konsekvenser for biologisk mangfold vurderes. Tiltak som kan påvirke rødlistearter bør unngås og det skal legges fram tiltak for fjerning av eventuelle fremmede arter som er i svartelista.

I områder som gjennom kommunens naturtyperegistreringer er av nasjonal eller regional verdi (tilsvarende kategori A = svært viktig og naturverdi B = viktig) skal tiltak som kan forringe naturverdiene unngås. I områder som omfatter naturverdier av lokal verdi (tilsvarende naturverdi C = lokalt viktig) skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene tilstrebes unngått.

Det vises til kommunedelplan for naturmangfold vedtatt 26.03.2019.

Retningslinjer:
Viktige landskapstrekk i Nannestad er ravinelandskapet med Leira og Hæra med sammenhengende grøntstruktur, jordbrukslandskap og åsområdene.

Åsprofiler, landskapssiluetter og stedstypisk vegetasjon skal ivaretas. Spesielle landskapsformasjoner og landskapstrekk skal ivaretas, inkludert sammenhengende grøntstruktur fra marka til ravinelandskapet, samt sammenhengende grøntstruktur i jordbrukslandskapet. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende terreng.

Kommunedelplan for naturmangfold med temakart for biologisk mangfold skal legges til grunn for all kommunal saksbehandling der det er relevant. Ved gjennomføring av tiltak med risiko for skade på naturmangfold skal det vurderes hvordan skade på naturmangfoldet kan unngås, og det skal utføres avbøtende tiltak.

8. Kulturminner og kulturmiljø

8.1 Kulturminner og kulturmiljø

(Pbl. §11-9 nr. 7)

Kommunedelplan for kulturminner med vedlegg, datert 14.06.2016, viser delområder med interessante kulturminnemiljø. Disse skal bevares i så stor grad som mulig. Delområdene er lagt inn som hensynssoner på **vedlagt temakart**, jf. 11.10.

Kommunedelplanen inneholder også bl.a. en oversikt over de objekter som ble ansett å representere høyest verdi ut i fra et kulturminneperspektiv.

Det finnes flere eldre bygninger som har en kulturminneverdi også utenfor utvalgte områder.

Ved bygge- og anleggstiltak som berører bebyggelse som er SEFRAK-registrert og/eller som er omtalt i kulturminneplanen, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen før vedtak fattes. Dersom kulturminnene kan ha regional og/eller nasjonal verdi, som bl.a. bygninger oppført før 1850, skal saken oversendes fylkeskommunen for uttalelse

Retningslinjer:
Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre, skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares.
Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal det opprinnelige eller eldre eksteriør-messige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og taktekking bevares i så stor grad som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres framfor hel utskiftning.

Ved byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø, skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter.

Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart. På enkelte gårdstun bør tunuttrykket ivaretas med tradisjonell utforming, fargesetting og plassering. Eventuelle nye bygningsvolum i området bygges i tilknytning til, og underordner seg den eksisterende bygningsmassen, eller plasseres i randsoner på en måte som lar nybygget gli inn i landskapet.

9. Næringsvirksomhet

(Pbl. §§11-7, 11-10)

9.1 Krav til byggeområder avsatt til næringsformål

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal følgende legges til grunn:

- Parkeringsplasser skal dekkes innenfor de respektive byggeområdene.
- Bygningers høyde skal tilpasses og trappes ned mot tilgrensende boliger for å bidra til at næringsbygg ikke får en dominerende virkning.
- Det skal i ytterkant av næringsområdene reguleres inn grønnstruktur med tilstrekkelig bredde og kvalitet, for å skape nødvendig buffer, skjerme mot innsyn og dempe ev. fasader. Den skal ev. også ivareta vilttrekk og allmennhetens ferdsel.

I områder avsatt til næringsformål tillates ikke anlegg som er sjenerende ved lukt, støy eller annet.

9.2 Krav/tillatelser i tilknytning til enkeltområder

1. N5a+b, N6a+b, N7a+b, N15b: Kommersiell parkeringsvirksomhet er ikke tillatt.
2. N10: Før utbygging må planlagt ny veg (diagonalen) fram til og langs med utbyggingsområdet, være bygget.
3. N12: Ved regulering må bruksformålet relateres til vegservice, plasskrevende virksomhet eller lignende.
4. N20: For Nannestad alderspensjonat tillates i tillegg til næringsvirksomhet, et begrenset antall boligenheter.

10. Landbruks-, Natur- og Friluftsområder (LNF)

10.1 Bestemmelser til LNF-områder

(Pbl. §11-11)

Bebyggelse og tiltak som er nødvendige for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt. Se også veileder «Garden som ressurs», H-2401 (2017).

Oppføring av ny boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder fradeling av tomt til slike formål.

Bruksendring av fritidsbebyggelse til bolig kan tillates såfremt rekkefølgebestemmelsene i pkt. 4.1 er oppfylt.
Ved vurderingen skal også følgende hensyn vektlegges:

1. Eiendommen ligger i et område som overveiende består av helårsbebyggelse.
2. Eiendommen ligger ikke i støyutsatte områder, i naturvernområde eller i hensynssoner.
3. Tiltaket må ikke gi negative konsekvenser for landskaps- og miljøverdier.

Oppføring av kårbolig kan tillates dersom landbruksmyndighetene vurderer at det er behov for det. Kårbolig som ligger på tunet kan ikke fradeles.

Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som kan gi vesentlige virkninger for naturmangfold, naturmiljø, kulturminner, vannføring eller vannkvalitet.

Hestehold må følge forskrift om hestevelferd og forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav. Eiendommen må være skikket for formålet.

Etablering av ridebane krever søknad etter jordlovens § 9.

Når mottak av masser er hovedformål og forbedring av landbruksjord er en bieffekt, er det ikke i henhold til LNF-formålet. Se da kapittel 6.

Tilførsel av eksterne masser som medfører mer enn 3 meter terrengavvik eller er over 1 dekar i utstrekning krever søknad om tiltak.

Unntak:
På eiendommer med eksisterende boenheter kan i tillegg tillates følgende:

- Oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus, samt etablering av sekundærleilighet i eksisterende bolig.
- Rehabilitering og oppføring av ny boenhet som følge av at eksisterende boenhet har forfalt/brent.
- Oppføring av VA-anlegg.

På eiendommer fradelt etter forrige kommuneplan (vedtatt 29.10.2013), kan det gis tillatelse til oppføring av én enebolig.

10.2 Spredt boligbygging

Innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse, tillates det oppført 3 eneboliger totalt for alle områdene per kalenderår. De aktuelle områdene er Sandsnesseter, Åsgreina nord, Kopperudmoen og Vålaugsmoen/Gamle Hadelandsveg i Maura.

Øvrige bestemmelser gjelder, herunder rekkefølgekravene i 4.1.

10.3 Tiltak innenfor marka (Romeriksåsen)

Marka er LNF-område etter plan- og bygningsloven (jf. Markaloven). Bygge- og anleggstiltak er forbudt (pbl § 1-6). Forbudet omfatter ikke landbrukstiltak og tiltak som nevnt i pbl § 1-3 annet ledd, eller som inngår i vedtak etter § 6-4 tredje ledd i samme lov.

Igangsetting av arbeid med arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka krever tillatelse av departementet. Kommunens endelige vedtak om arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka, må stadfestes av departementet før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven.

Etablering av stier og løyper krever tillatelse etter Markaloven. Anleggelse av større løyper krever tillatelse fra kommunen og reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

11. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene

(Pbl. §11-8, 3.ledd)

11.1 Geotekniske fare- og vurderingsområder (H310_1 og 2)

Tidligere kartlagte kvikkleiresoner (Program for økt sikkerhet mot leirskred, Evaluering av risiko for kvikkleireskred, Nannestad kommune, 2004) er vist med hensynssone H310_1 i **vedlagt temakart** *Faresone ras- og skred* datert 22.02.2019**.** Her er det påvist reell fare for kvikkleireskred, men de omfatter bare større soner og bare områder som kan skli ut (løsneområder). Det kan være forekomster av andre, mindre kvikkleiresoner og utløpsområder for skred utenfor hensynssonene.

Utenfor de kartlagte kvikkleiresonene er marin grense (ca. 200 moh.) brukt som avgrensning av områder hvor det kan det finnes kvikkeleire. Områdene er vist med hensynssone H310_2 i **vedlagt temakart** *Marin grense* datert 22.02.2019.

Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 og NVEs veileder 7/2014 - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Områdestabiliteten skal være dokumentert som sikker før tiltak igangsettes og senest på reguleringsplannivå. For byggesaker som er unntatt krav om reguleringsplan må områdestabiliteten være dokumentert på lik linje som i en reguleringsplan, før tiltak igangsettes.

Se også bl.a.:

- Kart fra NGU som viser «marin grense og mulighet for marin leire»
- Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner

11.2 Flystøysoner (H210/H220/H290) og støy fra Forsvaret (H220)

Det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål.

Unntak:

Innenfor gul flystøysone gjelder følgende unntak:

- Nye boenheter innenfor avvikssonene (H290_1 og 2).
- Fortetting innenfor Løken I og II
- Rehabilitering og oppføring av ny boenhet som følge av at eksisterende boenhet har forfalt/brent
- Sekundærleilighet
- Kårbolig

Krav om innendørs støy gjelder uansett.

11.3 Restriksjonsgrense rundt flyplass (H190)

Alle nye forslag til reguleringsplaner innenfor sikringssonene skal sendes Avinor til uttalelse. Mer spesifikke bestemmelser ift. restriksjonsplan og byggerestriksjonsplan innarbeides etter nærmere anvisning fra Avinor.

Innenfor hensynssone H190_1 gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplan for Oslo Lufthavn, Avinors tegning ENGM-P-08. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli utført av Avinor.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 skal angi maksimal tillatt byggehøyde på plankartet og/eller i bestemmelsene i planen. Ingen del av bygning/anlegg skal bryte hinderflaten.

Byggekraner som vil bryte høyderestriksjonene/hinderflatene kan ikke benyttes uten at Avinor/ Oslo lufthavn har gitt sin godkjenning.

Ved søknad om oppføring av nye bygninger og anlegg som bryter koter (røde streksymboler) innenfor hensynsonene H190_2 på Avinors tegning ENGM-P-09, skal det foreligge en radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse.

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen i innflygingsområder til lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

Det må gjøres turbulensvurderinger før det tillates nye bygg og anlegg i nærområdet til rullebanen.

11.4 Hensynssoner for nettanlegg (H370_1 og 2)

Hensynssonene viser sentral- og regionalnettets luftledninger. Hensikten er å ivareta sikkerheten for personer og materielle verdier. Tiltak som berører hensynssonene må vurderes nærmere, bl.a. i samråd med netteier.

11.5 Sikringssone/hensynssone - nedslagsfelt for drikkevann (H110)

Innenfor nedbørsfelt for drikkevann er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann, jf. drikkevannsforskriften: FOR-2016-12-22-1868 . Dette gjelder nedbørsfelt Bjertnessjøen, Gimilvann og Harstadtjernet.

11.6 Sikringssone/hensynssone – område for grunnvannsforsyning (H120)

Innenfor område for grunnvannsforsyning – Nordmoen - er det forbud mot tiltak som kan forurense grunnvannet med tanke på områdets funksjon som drikkevannsforsyning.

11.7 Hensynssone for områder der reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (H190)

Soner hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde er vist med skravur i plankartet. Innenfor disse sonene er arealformål og reguleringsbestemmelser som følger av reguleringsplanvedtaket gjeldende.

11.8 Verneområder etter naturvernloven og naturmangfoldloven (H720)

I Nannestad er 9 områder vernet etter naturvernloven. Disse ligger dels også i nabokommuner. Innenfor disse områdene gjelder tilhørende forskrifter. Områdene er:

- Gjerimåsan naturreservat, H720_1 Forskrift: FOR-2015-12-11-1516
- Romerike landskapsvernområde, H720_2 Forskrift: FOR-1985-11-01-1943
- Aurmoen landskapsvernområde, H720_3 Forskrift: FOR-1999-12-17-1423
- Snellingsrøysene og Skotjernfjellet naturreservat, H720_4 Forskrift: FOR-2017-12-15-2069
- Marifjell naturreservat, H720_5 Forskrift: FOR-2008-12-19-1450
- Nannestad kapellangård naturreservat, H720_6 Forskrift: FOR-2010-12-17-1630
- Rudskampen naturreservat, H720_7 Forskrift: FOR-2015-03-20-238
- Styggdalen naturreservat, H720_8 Forskrift: FOR-2017-12-15-2068
- Pipra og Storrsjøhøgda naturreservat, H720_9 Forskrift: FOR-2018-12-14-1942

11.9 Hensynssone nærfriluftsliv (H530)

Følgende nærfriluftsområder er spesielt innarbeidet i planen:

- Nærfriluftsområde Bjørkeåsen (H530_1)
- Nærfriluftsområder Maura (H530_2 og 3)
- Nærfriluftsområde Eltonåsen (H530_4)

Nærfriluftsområdet for Åsgreina vurderes i forbindelse med utarbeidelse av tettstedsanalyse for Åsgreina.

Retningslinjer:
Nærfriluftsområder er viktige å bevare i tilknytning til alle boligområder.
Hensynssonen er ikke til hinder for nydyrking, beiting eller skogsdrift.

11.10 Hensynssoner for interessante kulturmiljø (H570_1 - 16)

Delområder med interessante kulturminnemiljø i Kommunedelplan for kulturminner med vedlegg, datert 14.06.2016, er lagt inn som hensynssoner på **vedlagt temakart** *Kulturminner: Hensynssone c) bevaring av kulturmiljø* datert 22.02.2019**.** Se også pkt. 8.1. For utfyllende informasjon om delområdene, se i kommunedelplanen.

1 Holter sentrum – fra kirke til prestegård (H570_1)
2 Øya/Ukkestad/Austad (H570_2)
3 Engervegen (H570_3)
4 Låke/Låkedalen (H570_4)
5 Nannestad kirke (H570_5)
6 Nannestad sentrum, Teiebyen (H570_6)
7 Slattum (H570_7)
8 Sø-Kringler (H570_8)
9 Kringlerdalen (H570_9)
10 Skjennum (H570_10)
11 Bjørke (H570_11)
12 Nannestadvegen fra Betania til Betel (H570_12)
13 Maura; Vålaugsvegen – fra Solheimkrysset til Morud (H570_13)
14 Gamle Hadelandsvegen (Totner/Åmot) og Buråslia (H570_14)
15 Stensgård (H570_15)

16 Moreppen (H570_16)

11.11 Utvalgt kulturlandskap i jordbruket: «Øya – Nordre Eik» (H510)

«Øya – Nordre Eik» ble i 2009 utpekt som utvalgt kulturlandskap i Akershus. Arealavgrensningen for området framgår på plankartet. Det er utarbeidet en forvaltningsplan for området som beskriver langsiktige målsettinger for istandsetting og skjøtsel av kulturlandskapet, og som er retningsgivende for arbeidet i området. Forvaltningsplanen er under revidering.

12. Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl.§11-7 nr. 2)

12.1 Krav for enkelte områder

1. K3: Ved utarbeidelse av reguleringsplan for området skal det innarbeides gang- og sykkelvegforbindelse gjennom området med tilknytning til eksisterende gang-/sykkelvegnett i vest, sør og nord. Det skal også innarbeides rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring. Det tillates innenfor området etablert flyplasstilknyttet virksomhet, eks. flyoperative driftsfunksjoner, hangar, frakt/spedisjon, flyparkering, verkstedvirksomhet og administrative funksjoner tilknyttet disse.
2. K5: Området ved Piperudkrysset/E16 kan reguleres til kollektivknutepunkt, med mulighet for pendler-/innfartsparkering og ev. i kombinasjon med næring.

13. Krav til øvrige byggeområder

(PBL. §11-10)

13.1 Krav til øvrige byggeområder

1. *B12: Det skal ved utarbeidelse av reguleringsplan innarbeides et grøntområde i østre del av området, i tilstrekkelig bredde for å ivareta skiløypetrasé. Denne skal også sikres gjennom anleggsperioden. (B12 er inntil videre unntatt rettsvirkning)*
2. B18a+b: Det skal ved utarbeidelse av reguleringsplan tas særskilt hensyn til vilttrekk, overvannshåndtering og fare for kvikkleireskred.
3. BK1: Det kan innenfor delområde BK1 i reguleringsplan for Ramstadåsen (planID 09-05) tilrettelegges for noe næring i tilknytning til boligbebyggelse. Dette med hensikt å kunne etablere ev. nærbutikk i området.
4. *B30: Det skal i hovedsak tilrettelegges for åpen småhusbebyggelse. Kun 30 % av utbyggingen kan tilrettelegges for konsentrert småhusbebyggelse. Dette må ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan for området. (B30 er inntil videre unntatt rettsvirkning)*
5. A2: (Stabiliseringstiltak for fv. 120 ved Engelstadkorset) Innenfor området kan det gjennomføres nødvendige stabiliseringstiltak for fv. 120. Inngrep i dyrka jord må unngås og begrenses mest mulig. Eventuelle masser må være rene, naturlige masser som er egnet for matproduksjon, og eventuelt oppfylt dyrka areal må istandsettes til god

dyrkingskvalitet/LNF-formål. En reguleringsplan må inneholde konkrete forutsetninger for tilbakeføring til dyrka jord, og være i samsvar med regional plan for masseforvaltning.

6. F1: Det kreves utarbeidet reguleringsplan for området før utbygging kan skje. Det kan oppføres inntil 5 hytter innenfor området. Hver enhet kan ha et bruksareal på inntil 150 m^2, inkl. uthus. Dette må ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan.
7. Bjerke stadion: Ferdsel gjennom området skal sikres og området skal utarbeides i tråd med målene om å fremme områdets bruk som idretts- og rekreasjonsområde. Ivaretakelse av jordressurser må vurderes spesielt.

Ramstadåsen 33

SKOLER

Kringler-Slattum skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	17 min 1.6 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	11 min 9.1 km
Nannestad videregående skole 950 elever	12 min 9.5 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	17 min 13.9 km

SPORT

Kringler-Slattum skole	17 min
Eltonåsen skole	7 min
Nannestad Trim & Helse	11 min
EVO Nannestad	11 min

VARER/TJENESTER

Nannestad Torg	11 min
Jessheim Storsenter	18 min
Apotek 1 Nannestad	11 min
Boots apotek Gjerdrum	13 min
Nannestad Vinmonopol	11 min
Gjerdrum Vinmonopol	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ramstad Linje 410, 413	5 min 0.5 km
Oslo lufthavn stasjon Totalt 6 ulike linjer	16 min 14.3 km
Oslo Gardermoen	16 min

BARNEHAGER

Lykkeliten naturbarnehage (1-4 år) 11 barn	5 min 0.5 km
Åsgreina barnehage (0-5 år) 131 barn	5 min 0.5 km
Holter barnehage (0-5 år) 120 barn	5 min 4.2 km

DAGLIGVARE

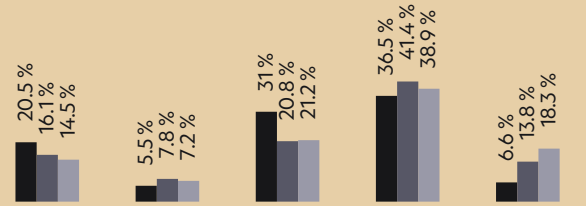
Kiwi Holter	5 min
Coop Extra Eltonåsen	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

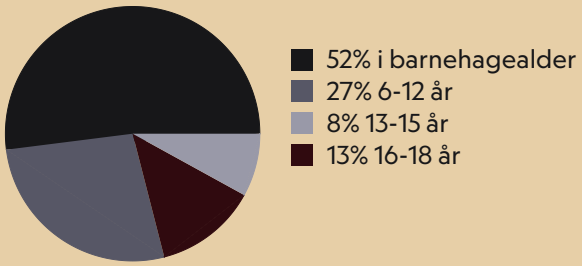
Kiwi Holter	5 min
Coop Extra Eltonåsen	6 min

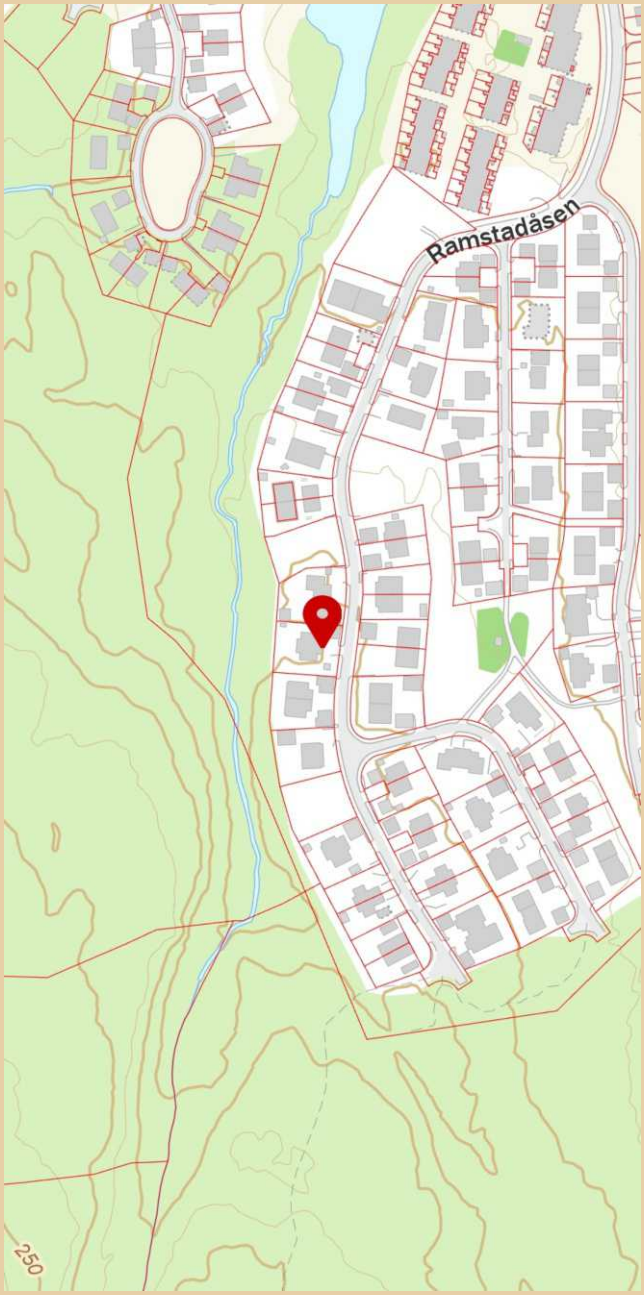
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ramstad	693	300
Kommune: Nannestad	15 074	6 278
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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 2025

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:
Ramstadåsen 33, 2033 Åsgreina
Gnr. 92, Bnr. 19, Nannestad kommune.

Oppdragsnummer:
316251030

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvartal

Saksbehandler: Silvia Vahl

Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 480 75 751

E-post: silvia.vahl@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.
