PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

# TYTTEBÆRSTUBBEN 5B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

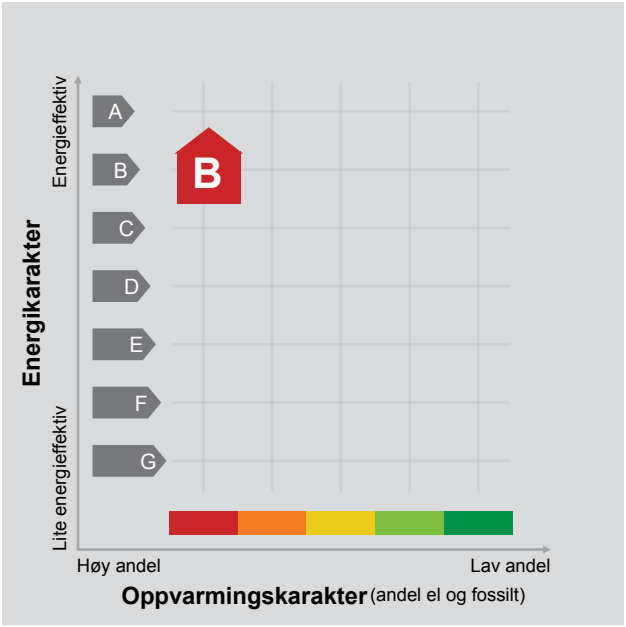
Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Tyttebærstubben 5B |
| Postnummer | 2033 |
| Sted | ÅSGREINA |
| Kommunenavn | Nannestad |
| Gårdsnummer | 92 |
| Bruksnummer | 39 |
| Seksjonsnummer | 2 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300689093 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-33317 |
| Dato | 02.10.2024 |




**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**
**- Luft kort og effektivt**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Bruk varmtvann fornuftig**

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:** | Tomannsbolig vertikal delt |
| **Byggeår** | 2021 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 171 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Naturlig 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. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## 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: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: 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 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: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

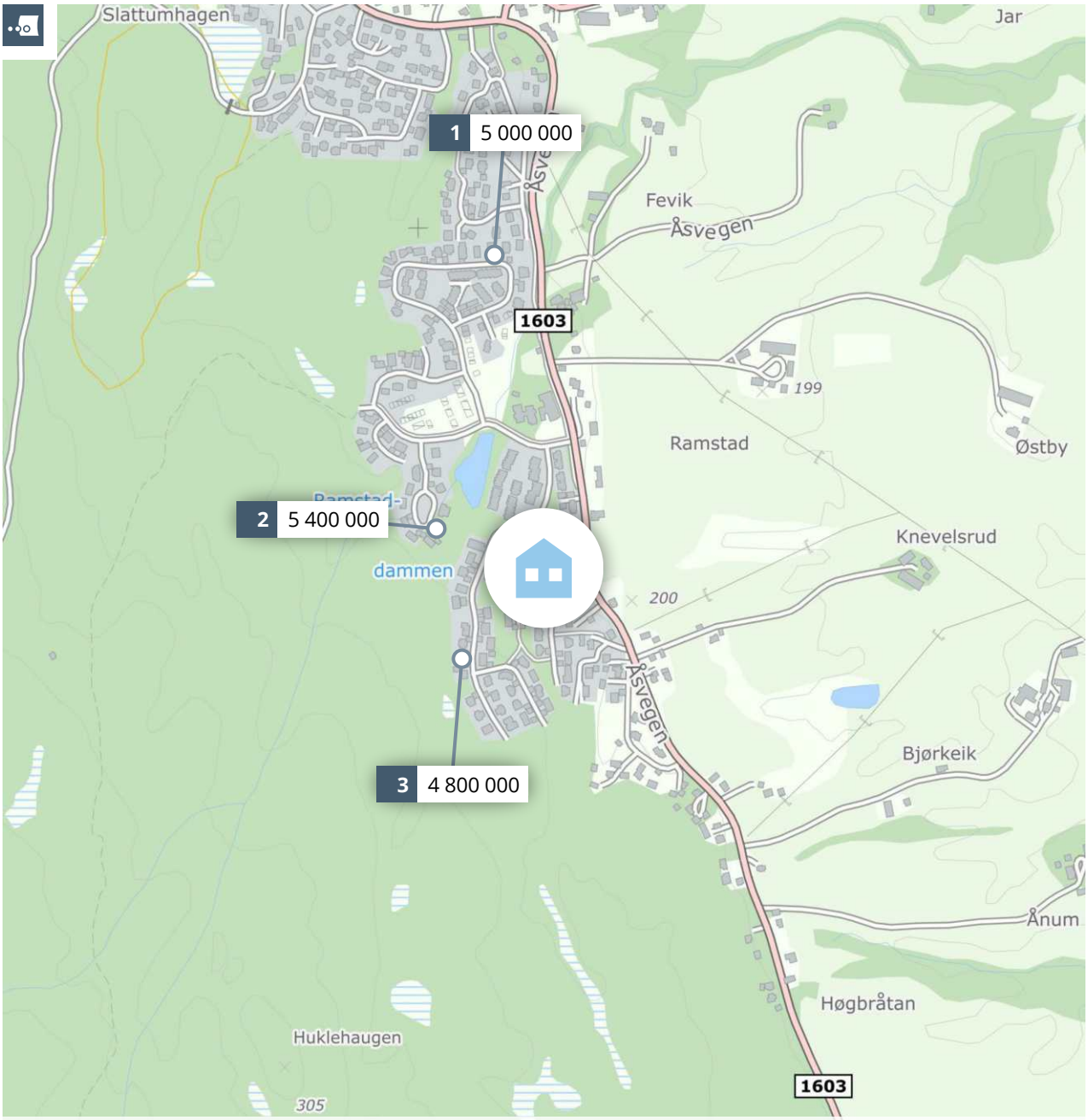
### Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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 på elektriske anlegg

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

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




# Meglers verdivurdering

# TYTTEBÆRSTUBBEN 5 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 23.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Tyttebærstubben 5 B, 2033 ÅSGREINA

Selveier tomannsbolig på felleseiet tomt, bygget i 2020

GNR 92 BNR 39 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3238 NANNESTAD GRUNNKRETS RAMSTAD

Verdivurdert til

**5 290 000**

| 0 | 5 290 000 | 30 936 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 171 m² | 32 m² | - m² | 58 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 952 m² | |
| Byggeår | | | | | 2020 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | 0 |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 3 |
| Parkering | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Feviksvingen 42 A<br>122 m² 2019 943 m² 3 sov | 26.05.2025 | 5 190 000 | **5 000 000** | 0 | 5 000 000 | **40 984** |
| 2 Kantarellringen 10 B<br>133 m² 2022 469 m² 4 sov | 21.08.2025 | 5 600 000 | **5 400 000** | 0 | 5 400 000 | **40 602** |
| 3 Ramstadåsen 35 A<br>140 m² 2019 903 m² 4 sov | 03.09.2025 | 4 990 000 | **4 800 000** | 0 | 4 800 000 | **34 286** |

Velkommen til Tyttebærstubben 5B! En romslig og moderne halvpart av tomannsbolig fra 2020, beliggende i et rolig og barnevennlig område med naturen som nærmeste nabo og kort vei til Romeriksåsen.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning med fire soverom, to bad og ett separat toalettrom. Åpen stue- og kjøkkenløsning gir gode sosiale soner og har opplegg for peis. Flere flotte uteplasser med blant annet en romslig vestvendt terrasse, vestvendt balkong samt to østvendte balkonger med utsikt over nærområdet. To soverom har direkte utgang til balkong.

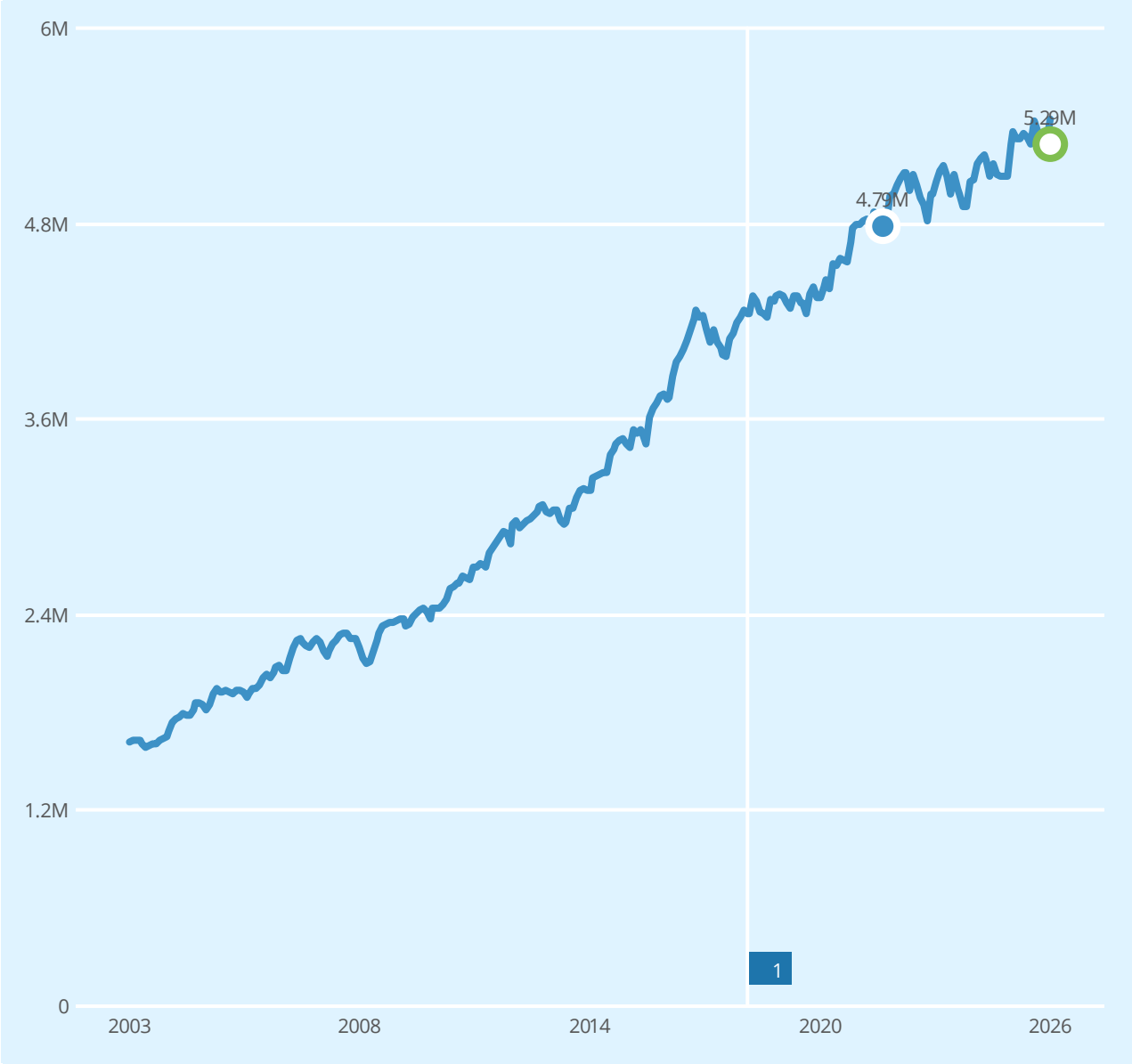
Eiendommen har koselig opparbeidet hage, romslig gårdsplass med kantstein og isolert dobbelgarasje fra 2021 med elbillader. En perfekt bolig for barnefamilier.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16.11.2021 | | 16.11.2021 | - | 4 790 000 | - | 4 790 000 | 2 |
| 18.06.2020 | | 18.06.2020 | - | 2 200 000 | - | 2 200 000 | 3 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Annerledes marked siden siste omsetning. Sammenlignet med både solgte og usolgte objekter

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

## Tomannsboliger til salgs i RAMSTAD grunnkrets nå

3
tomannsboliger til salgs

6.2M
6.0M
**5 790 000** Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
161
dager

## Tomannsboliger solgt i RAMSTAD grunnkrets siste 12 mnd

10
tomannsboliger solgt

5.2M
5.0M
**4 889 000** Prisantydning i snitt
4.8M
**4 769 000** Salgspris i snitt
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
55
dager

for 2.5% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**37 356** RAMSTAD grunnkrets i snitt siste 12 mnd

**34 653** NANNESTAD kommune i snitt siste 12 mnd

**30 936** Tyttebærstubben 5 B
Totalpris 5 290 000

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Tyttebærstubben 5 B, 2033 ÅSGREINA  NANNESTAD kommune

gnr. 92, bnr. 39, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 171 m²**



**Befaringsdato:** 08.01.2026 **Rapportdato:** 16.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21421-1429 **Referansenummer:** HC1162

**Foretak:** Boligtilstand AS

En del av Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

**Rapportansvarlig**



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

# 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# 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.

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

## Tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Parkering:
Parkering i dobbelgarasje.

INNVENDIG Gå til side

- Etasjeskiller i trebjelkelag.

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Fliser og laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,38 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.

- Opplegg for peis, pipe er ikke tilknyttet ildsted.
Pipe er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Terrasse med adkomst fra kjøkken i 1. etasje mangler rekkverk på venstre side sett fra balkongdør, nivåforskjellen er mer enn 0,5 meter som etter gjeldende krav skal sikres med rekkverk.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

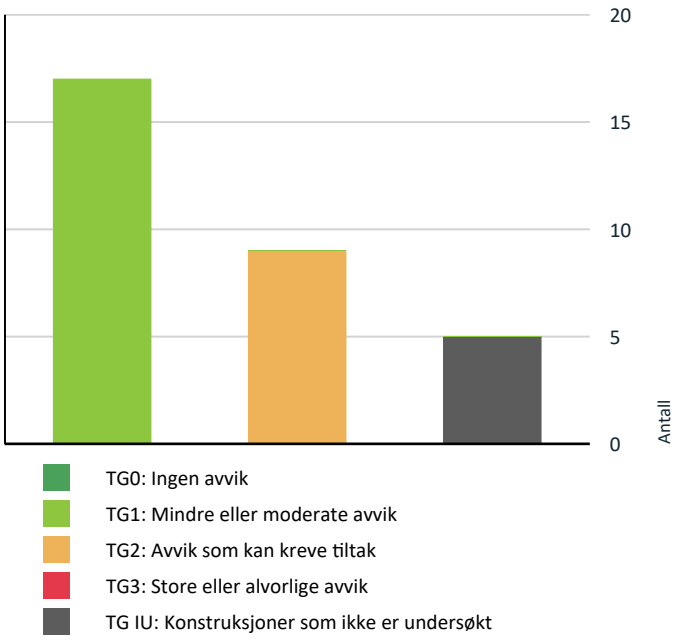
### Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet**

| | |
|---|---|
| Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**
2021

**Kommentar**
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

## UTVENDIG

### TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking er ikke vurdert på grunn av snødekt tak.
- Det må påregnes nærmere undersøkelser når taket er snøfritt.

### TG 2 Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra byggeåret.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfanger er montert.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning.
Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.
Lufting: Ved stikktakning er det observert lufting bak kledning.
Musesperre: Ved stikktakning er det ikke observert museband.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Det ble ikke registrert synlig musesperre ved stikkprøvekontroll.
Uten musesperre kan mus trenge inn i konstruksjonen, noe som over tid kan gi materielle skader. Det anbefales å sikre åpninger og tette adkomstmuligheter for å redusere muligheten.

- Kledningen er plassert for nær terrenget.
For å unngå fuktpåvirkning anbefales det vanligvis en avstand på minst 0,3 meter mellom kledningens underkant og terreng. I områder med lite slagregn kan noe mindre avstand aksepteres, men den bør ikke være under 0,1 meter. I dette tilfellet er avstanden for liten, noe som gjør kledningen mer utsatt for fuktopptak, råte og andre fuktrelaterte skader over tid.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.
Alder: Konstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Lufting: Luftespalter i gesimser.?

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjoner bør følges opp med jevnlige tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

### TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

### TG 1 Dører

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedører med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Et vindu i 2. etasje er sprekt, eier informerer om pågående forsikringssak. Tilstandsvurderingen forutsetter at forholdet blir utbedret.

### TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Det må påregnes nærmere undersøkelser når disse er snøfri.

## INNVENDIG

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport

Spørsmål til eier/selger - Når rommene ble innredet: Byggeår.
Overflater: Det er registrert organiske materialer på overflater i rom under terrenget.

Fuktmåling/søk og observasjoner: Det er boret et hull (73 mm) i veggen for å undersøke om det er fukt i konstruksjonen. Fuktmåling ble utført i oversiden av bunnsvillen med Protimeter MMS3 og piggelektrode.
- Målested: Mot yttervegg i teknisk rom.
- Resultat: Under 6 vektprosent. Verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade.
- Visuelle observasjoner ved hull: Uten synlig tegn til skade.

Undersøkelsen er en stikkprøve og viser kun forholdene der målingen ble gjort. Skjulte skader andre steder i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Resultatet påvirkes blant annet av valg av målepunkt, måledybde og oppbygning av veggen.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon.

Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befaring. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden, og skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke avdekkes ved en slik inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på fagmessig oppbygning av konstruksjonen.
Uten dokumentasjon er det begrenset hva som kan vurderes uten inngrep.

- Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk.
Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Vær oppmerksom på denne risikoen, samt at skader oppstår ofte skjult og fremstår ikke alltid visuelt eller ved hulltaking.



### TG 1 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2021.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

### UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

# Tilstandsrapport

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er etablert tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen. Gulv utenfor dusjsonen fremstår tilnærmet flatt, uten registrert motfall. Løsningen vurderes å være innenfor preakseptable ytelser, forutsatt normal bruk og funksjon.

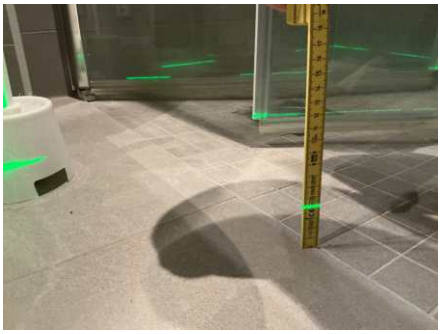
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

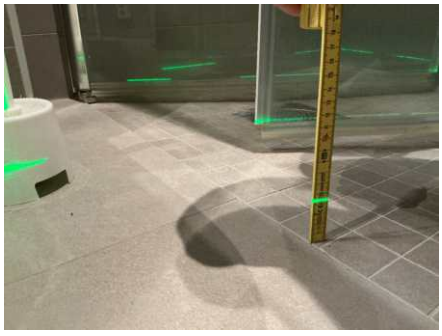
Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende, utenfor dusjsonen er fallet tilnærmet flatt og det er ikke tilstrekkelig oppkant rundt dusjsonen.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.







## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Mambran kan ikke konstanteres.
Alder: Ifølge eier fra byggeåret.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:
- Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr:
- Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Via balansert anlegg.
Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Alder: Badet er fra byggeåret.

# Tilstandsrapport

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende, utenfor dusjsonen er fallet tilnærmet flatt og det er ikke tilstrekkelig oppkant rundt dusjsonen.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Membran kan ikke konstanteres.
Alder: Ifølge eier fra byggeåret.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:
- Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr:
- Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Via balansert anlegg.
Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

# KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Produsent innredning: Ukjent.

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Via balansert anlegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv og vegger.
Himling med slette overflater.

Veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant.

Innredning med glatte fronter.

Avtrekk via balansert anlegg.
Tilluft via spalte under dør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Synlig drensrør fra skap med utløp mot badet. Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

### TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Ukjent.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under enkelte

innvendige dører.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort?
Byggeår.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er mangelfull luftgjennomstrømning mellom enkelte rom, for eksempel manglende spalte under dørblad.
Ved balansert ventilasjon må luft passere fritt mellom rom for at anlegget skal fungere. Uten slike åpninger reduseres luftvekslingen når dørene er lukket.



## TG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 281 liter.
Produksjonsår: 2021.
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Plassert i teknisk rom med sluk..
Plassering: Teknisk rom.
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

## 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.*

*Tilstanden 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.*

Type sikringer: Jordfeilautomater.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i:
Underetasje: Bad, gang og soverom.
1. etasje: Toalettrom.
2. etasje: bad.

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**

# Tilstandsrapport

**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.
**2021**

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**

**Det er fremvist samsvarserklæring på nyinstallasjon.**

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?
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**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?
**Ukjent**

**Generell kommentar**

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Alder: Ifølge eier fra byggeåret.
Synlig fuktsikring: Ja.
Fuktsøk: Det er ved hulltaking ikke målt fukt utover normale verdier.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, terrengforhold og bortledning av takvann.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Grunnmursplasten er avsluttet høyere enn terrenget.
Slike plater skal normalt avsluttes 5 cm under terrenget, i henhold til monteringsanvisninger.
Eksponert kant utsettes for sol, regn og frost, noe som kan gi skader i platen og redusert tetting mot fukt.

- Grunnmursplasten er ikke festet tett mot muren langs toppkanten.
Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak platen og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en topplist og platene bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Betong.  Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.
Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

## TG IU Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det må påregnes nærmere undersøkelser når tomten er snøfri.

# FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

## Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

Terrasse med adkomst fra kjøkken i 1. etasje mangler rekkverk på venstre side sett fra balkongdør, nivåforskjellen er mer enn 0,5 meter som etter gjeldende krav skal sikres med rekkverk.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

**Konsekvens/tiltak**

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Garasje oppført i 2021, garasjen har saltak tekket med takstein, grunnmur i lettklinkerbetong, bindingsverk i tre kledd med panel, innevegger i malte sponplater og tak/himlinger i malte tak-ess plater. Elektrisk leddport. Elbil-lader er montert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# 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

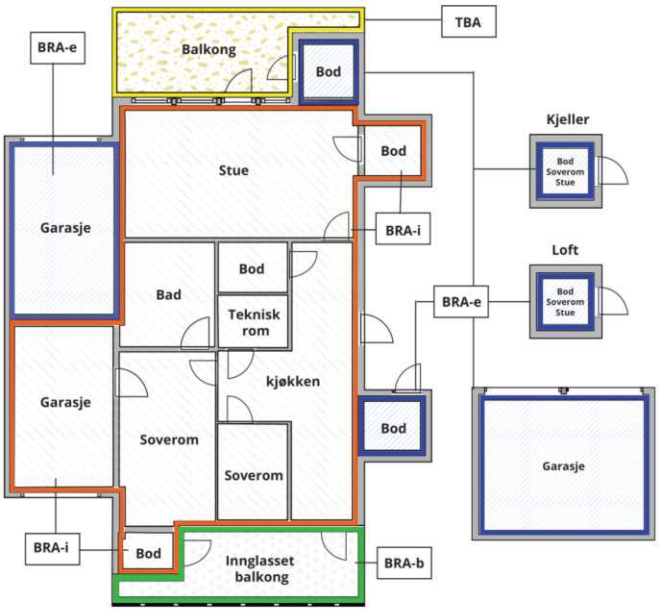
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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

## Tomannsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | 55 | | | 55 | 5 |
| 1. etasje | 58 | | | 58 | 31 |
| 2. etasje | 58 | | | 58 | 22 |
| **SUM** | **171** | | | | **58** |
| **SUM BRA** | **171** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Entré, bad, soverom, teknisk rom, bod | | |
| 1. etasje | Stue/kjøkken, toalettrom | | |
| 2. etasje | Gang, bad, tre soverom | | |

**Kommentar**

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.
Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Boligen er oppført i 2021.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. easje | | 32 | | 32 | |
| **SUM** | | **32** | | | |
| **SUM BRA** | **32** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. easje | | Garasje | |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 08.1.2026 | Theodor Bugge Østlie | Takstingeniør |
| | Kay Granlund | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3238 NANNESTAD | 92 | 39 | | 2 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Tyttebærstubben 5 B

**Hjemmelshaver**
Thornæs Helene Johnsen, Granlund Kay

## Eiendomsopplysninger

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 08.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | 04.01.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Eier | 08.01.2026 | Eiers opplysninger, gitt under befaringen. | Ingen | | Nei |
| Norges Eiendommer | 08.01.2026 | Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer. | Ingen | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.01.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

**PRESISERINGER**

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

**PERSONVERN**

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom

# Forutsetninger

planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Lillestrøm |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 24251004 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Helene Johnsen Thornæs | Kay Granlund |

| Gateadresse |
| --- |
| Tyttebærstubben 5B |

| 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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

## 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: 24251004

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Strøm og sikringsskap utført av meg som er elektriker

Arbeid utført av: Kay granlund

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: Ja i garasje, montert selv da jeg er elektriker

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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

Document reference: 24251004

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: Tilstandsrapport

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

## 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: 24251004

## Tilleggskommentar

Nei

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: 24251004

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Helene Thornæs | 22199693a2c0ad9a0a2c6eb8d7de852871174bae | 12.01.2026 13:12:13 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Kay Granlund | eed3bb062bf6ad5074ce268f3b367b8133056a4c | 23.12.2025 10:56:46 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 24251004


→ 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

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.

NANNESTAD KOMMUNE

# Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

**JpID:** 24/35469

| **Ansvarlig søker:** | **Tiltakshaver:**<br>Kay Granlund<br>Tyttebærstubben 5B<br>2033 Åsgreina |
|---|---|

**FERDIGATTEST ER GITT FOR**

| Adresse: | **Gårdsnr.** | **Bruksnr.** | **Festenr.** | **Seksjonsnr.** |
|---|---|---|---|---|
| Tyttebærstubben 5 A og B | 92 | 39 | | |

**Tiltakets/byggets art**

Oppføring av bolig

| **Vedtaksdato** | **SaksID** | **Delegert saksnr** |
|---|---|---|
| 12.09.2024 | 21/4396 | |

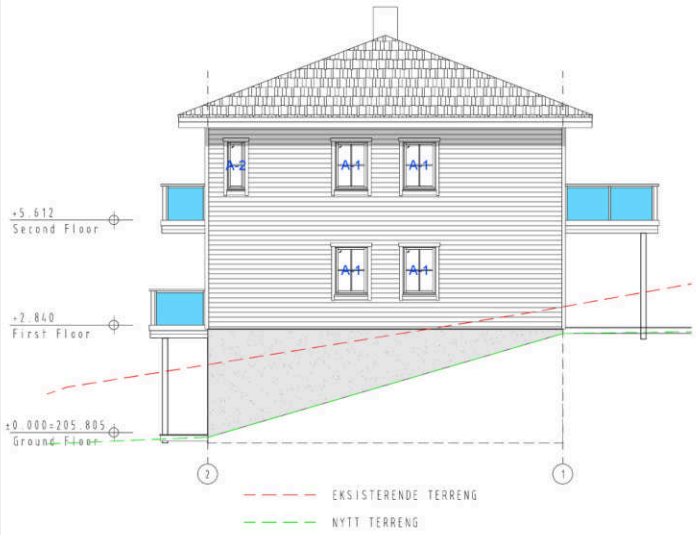
| **Dato for søknad om ferdigattest:** | 10.09.2024 |
|---|---|

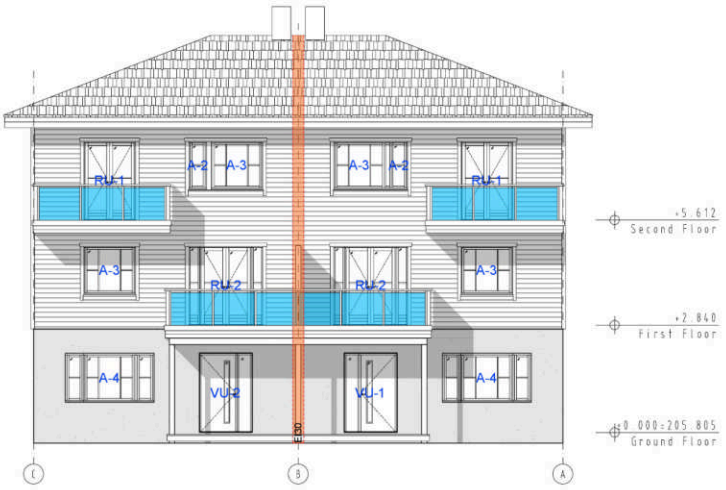
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

**Merknader:**

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.
- Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til Øvre Romerike brann og redning (ØRB).
- **Kommunen har hatt en lang sak gående med utbygger for å få bygget ferdigstilt, og de er nå konkurs. Eierne av boligene har nå ferdigstilt tiltaket på egenhånd, men på grunn av at utbygger er konkurs har de ikke fått overlevert FDV dokumentasjon. Det er heller ikke sendt inn oppdatert gjennomføringsplan ettersom utbygger er konkurs.**
- **Selv om søknaden har noen mangler, vurderer kommunen det til at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest ettersom gjenstående arbeider i midlertidig brukstillatelse er dokumentert ferdigstilt.**

| **Sted** | **Dato** | **Underskrift** |
|---|---|---|
| Nannestad | 12.09.2024 | Marius Westerhaug Solvang<br>byggesaksbehandler<br>*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.* |




Brannkrav EI30

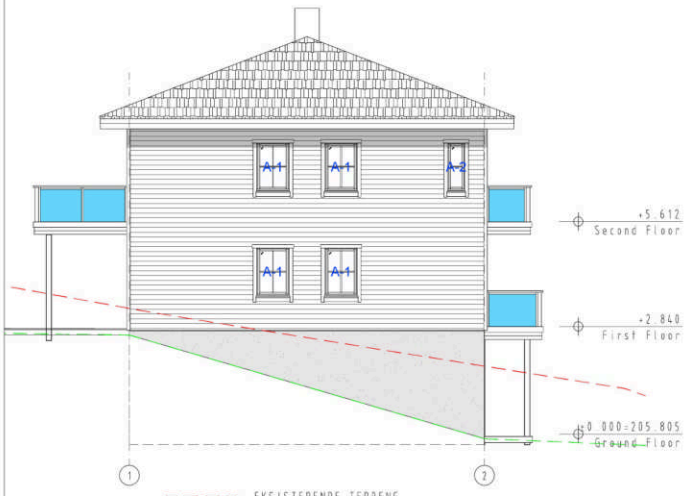
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ingenior | | | | | |
| Kontrollert | | | | | |

| | |
|---|---|
| Tiltakshaver<br>Gråtassen Invest AS | Adresse<br>Lina Nordbysveg 3b, 2034 Holter |
| Prosjekt<br>Åsgreina 3<br>Nannestad 0238-92/39 | Tegning<br>Fasader 1 |

NORSKE HUSPROSJEKT
Dampsaga allé 13
2053 JESSHEIM
Norway
Priit Viilup
Telefon: +47 981 31 685 www.tegningerhjelp.no

| Dato | Målestokk |
|---|---|
| 24.05.2018 | 1:100 |

| Prosjekt nr. | Situasjon | Del | Tegnings nr | Endret |
|---|---|---|---|---|
| 0033-16 | | | A-05 | |







-Brannkrav EI30

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ingenior | | | | | |
| Kontrollert | | | | | |

Tiltakshaver
Grâtassen Invest AS

Adresse
Lina Nordbysveg 3b, 2034 Holter

Prosjekt
Åsgreina 3
Nannestad 0238-92/39

Tegning
Fasader 2

NORSKE HUSPROSJEKT
Dampsaga allé 13
2053 JESSHEIM
Norway
Priit Viilup
Telefon: +47 981 31 685 www.tegningerhjelp.no

Dato
24.05.2018

Målestokk
1:100

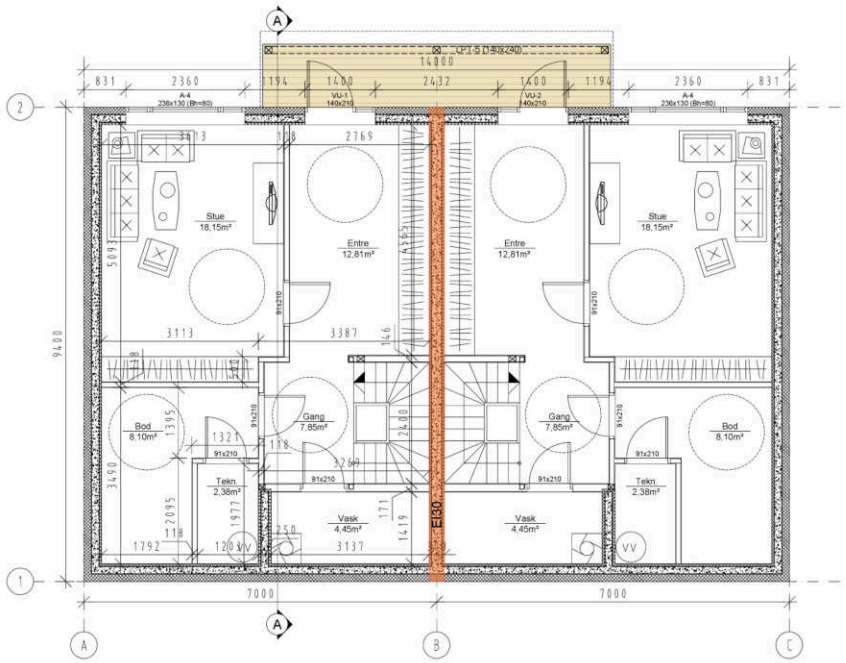
| Prosjekt nr. | Situasjon | Del | Tegnings nr | Endret |
|---|---|---|---|---|
| 0033-16 | | | A-06 | |

BRA

| | |
|---|---|
| U.etasje: | 56.55m2 |
| 1.etasje: | 58.72m2 |
| 2.etasje: | 58.72m2 |
| Total: | 173.99m2 |

Total BYA: 177,1m2
% BYA: 19,1%

Brannkrav EI30




BRA

| | |
|---|---|
| U.etasje: | 56.55m2 |
| 1.etasje: | 58.72m2 |
| 2.etasje: | 58.72m2 |
| Total: | 173.99m2 |

Total BYA: 177,1m2
% BYA: 19,1%

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ingenior | | | | | |
| Kontrollert | | | | | |

Tiltakshaver
Gråtassen Invest AS

Adresse
Lina Nordbysveg 3b, 2034 Holter

Prosjekt
Åsgreina 3
Nannestad 0238-92/39

Tegning
Plan of ground floor

NORSKE HUSPROSJEKT
Dampsaga allé 13
2053 JESSHEIM
Norway
Priit Viilup
Telefon: +47 981 31 685 www.tegningerhjelp.no

| Dato | Målestokk |
|---|---|
| 24.05.2018 | 1:75 |

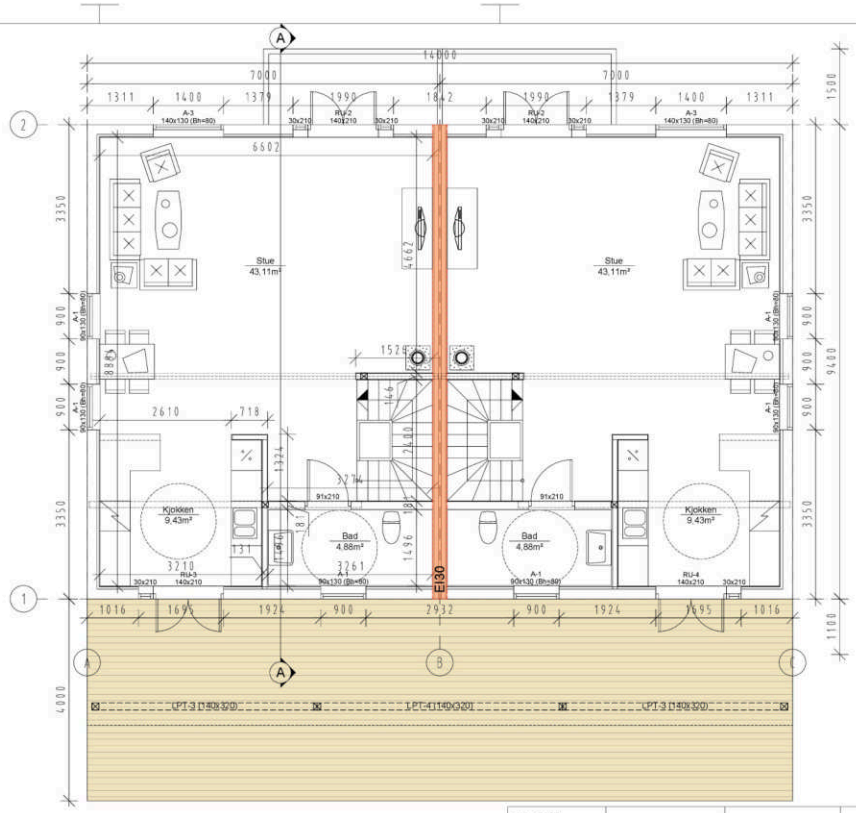
| Prosjekt nr. | Situasjon | Del | Tegnings nr | Endret |
|---|---|---|---|---|
| 0033-16 | | | A-01 | |

BRA

| | |
|---|---|
| U. etasje: | 56.55m2 |
| 1. etasje: | 58.72m2 |
| 2. etasje: | 58.72m2 |
| Total: | 173.99m2 |

| | |
|---|---|
| Total BYA: | 177.1m2 |
| % BYA: | 19.1% |

-Brannkrav EI30




BRA

| | |
|---|---|
| U. etasje: | 56.55m2 |
| 1. etasje: | 58.72m2 |
| 2. etasje: | 58.72m2 |
| Total: | 173.99m2 |

| | |
|---|---|
| Total BYA: | 177.1m2 |
| % BYA: | 19.1% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ingenior | | | | | |
| Kontrollert | | | | | |

Tiltakshaver
Gråtassen Invest AS

Adresse
Lina Nordbysveg 3b, 2034 Holter

Prosjekt
Åsgreina 3
Nannestad 0238-92/39

Tegning
Plan of first floor

NORSKE HUSPROSJEKT
Dampsaga allé 13
2053 JESSHEIM
Norway
Priit Viilup
Telefon: +47 981 31 685 www.tegningerhjelp.no

| Dato | Målestokk |
|---|---|
| 24.05.2018 | 1:75 |

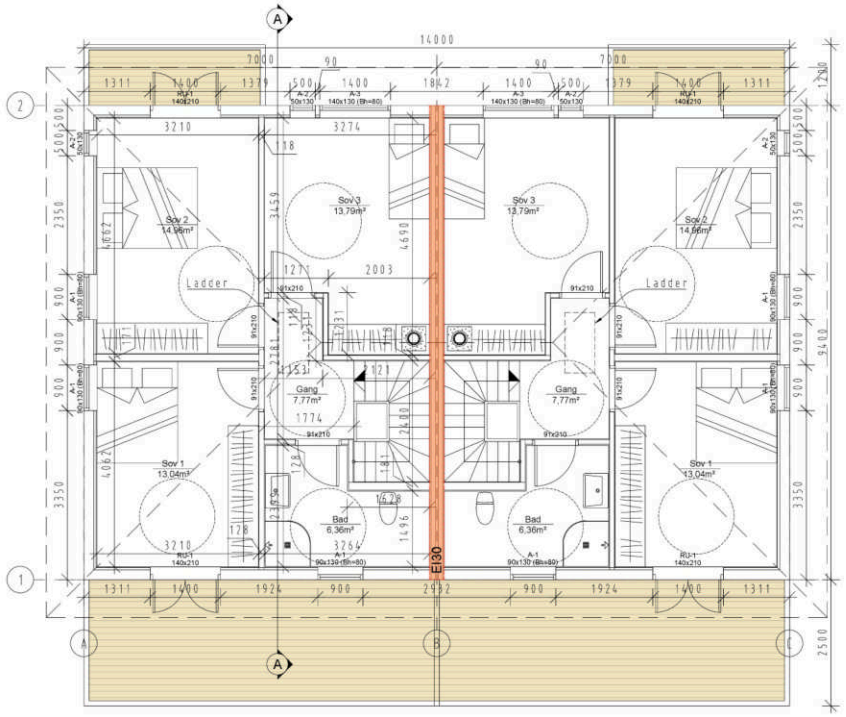
| Prosjekt nr. | Situasjon | Del | Tegnings nr | Endret |
|---|---|---|---|---|
| 0033-16 | | | A-02 | |

BRA

| | |
|---|---|
| U.etasje: | 56.55m2 |
| 1.etasje: | 58.72m2 |
| 2.etasje: | 58.72m2 |
| Total: | 173.99m2 |

| | |
|---|---|
| Total BYA: | 177.1m2 |
| % BYA: | 19.1% |

Brannkrav EI30

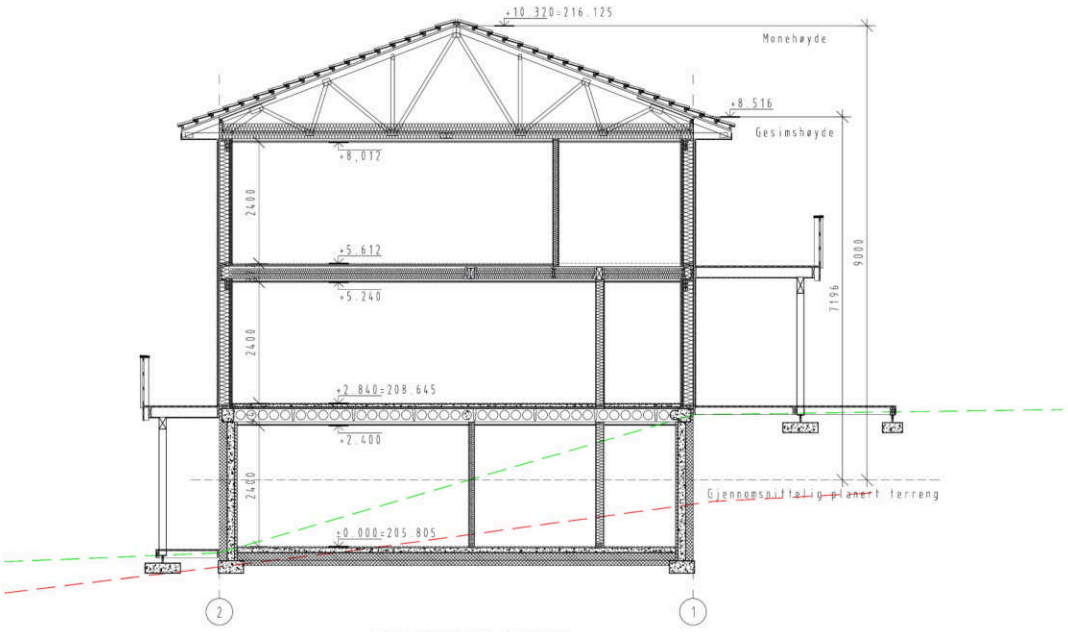



BRA

| | |
|---|---|
| U.etasje: | 56.55m2 |
| 1.etasje: | 58.72m2 |
| 2.etasje: | 58.72m2 |
| Total: | 173.99m2 |

| | |
|---|---|
| Total BYA: | 177.1m2 |
| % BYA: | 19.1% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ingenior | | | | | |
| Kontrollert | | | | | |
| Tiltakshaver: Gråtassen Invest AS | | | Adresse: Lina Nordbysveg 3b, 2034 Holter | | |
| Prosjekt: Åsgreina 3<br>Nannestad 0238-92/39 | | | Tegning: Plan of second floor | | |
| NORSKE HUSPROSJEKT<br>Dampsaga allé 13<br>2053 JESSHEIM<br>Norway<br>Priit Viilup<br>Telefon: +47 981 31 685 www.tegningerhjelp.no | | | Dato: 24.05.2018 | | Målestokk: 1:75 |
| | | | Prosjekt nr.: 0033-16 | Situasjon | Del / Tegnings nr: A-03 / Endret |




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ingenior | | | | | |
| Kontrollert | | | | | |

| | |
|---|---|
| Tiltakshaver<br>Gråtassen Invest AS | Adresse<br>Lina Nordbysveg 3b, 2034 Holter |
| Prosjekt<br>Åsgreina 3<br>Nannestad 0238-92/39 | Tegning<br>Section A-A |
| NORSKE HUSPROSJEKT<br>Dampsaga allé 13<br>2053 JESSHEIM<br>Norway<br>Priit Viilup<br>Telefon: +47 981 31 685 www.tegningerhjelp.no | Dato<br>24.05.2018<br>Målestokk<br>1:75 |

| Prosjekt nr. | Situasjon | Del | Tegnings nr | Endret |
|---|---|---|---|---|
| 0033-16 | | | A-04 | |

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 950$m^2$.

.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.

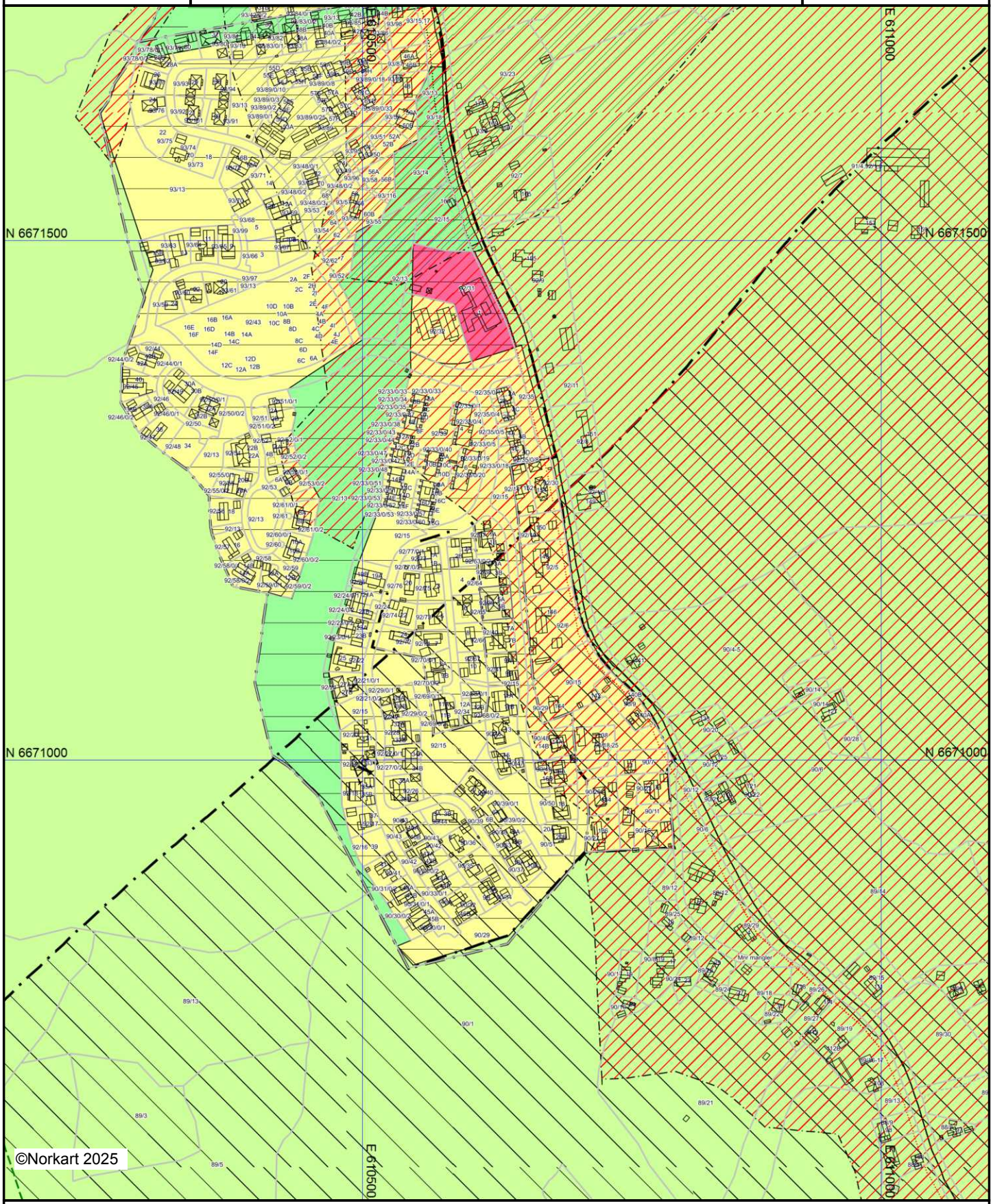
Nannestad kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 92/39/0/2
Adresse: Tyttebærstubben 5B
Dato: 02.12.2025
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 grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Ras- og skredfare
Sikringsonegrense
Støysonegrense
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Støysone - Ander støysoner
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn landbruk
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

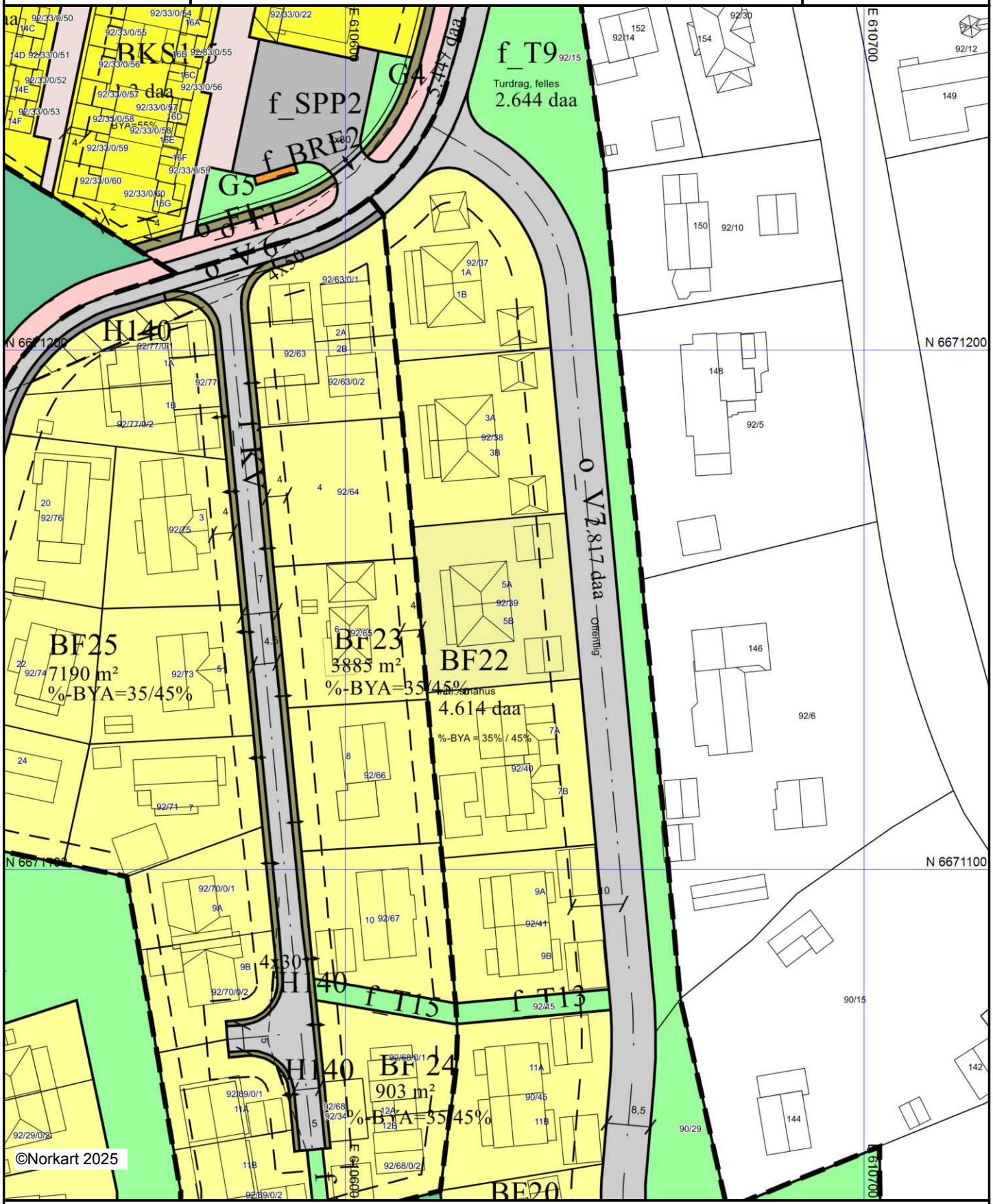
Nannestad kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 92/39/0/2
Adresse: Tyttebærstubben 5B
Dato: 02.12.2025
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
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Turdrag
- Turveg
- Friluftsformål
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- 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

Nannestad kommune

# Grunnkart

Eiendom: 92/39/0/2
Adresse: Tyttebærstubben 5B
Dato: 02.12.2025
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: 92/39/0/2
Adresse: Tyttebærstubben 5B
Utskriftsdato: 02.12.2025
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*

- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområ
- Boligbebyggelse
- Veg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

# Områdeanalyse

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3238 92/39 | | |
| **Utskriftsdato** | 03.12.2025 | **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.

## 13 Berørte datasett

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

## 86 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
- 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
- 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
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reineksproprasjonsområde
- 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

## FKB Tiltak

| Kilde | Geovekst | Versjon | 02.12.2025 |
|---|---|---|---|




### 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

BygningTiltak

### Objekter

| Objekttype | Behandlingsstatus | Saksreferanse | Bygningsnummer | Tiltakstype |
|---|---|---|---|---|
| BygningTiltak | godkjent | 2018002030 | 300689091 | nybygg |
| BygningTiltak | godkjent | 2018002030 | 300689093 | nybygg |

## FKB-AR5

| Kilde | Geovekst | Versjon | 02.12.2025 |
|---|---|---|---|




### 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

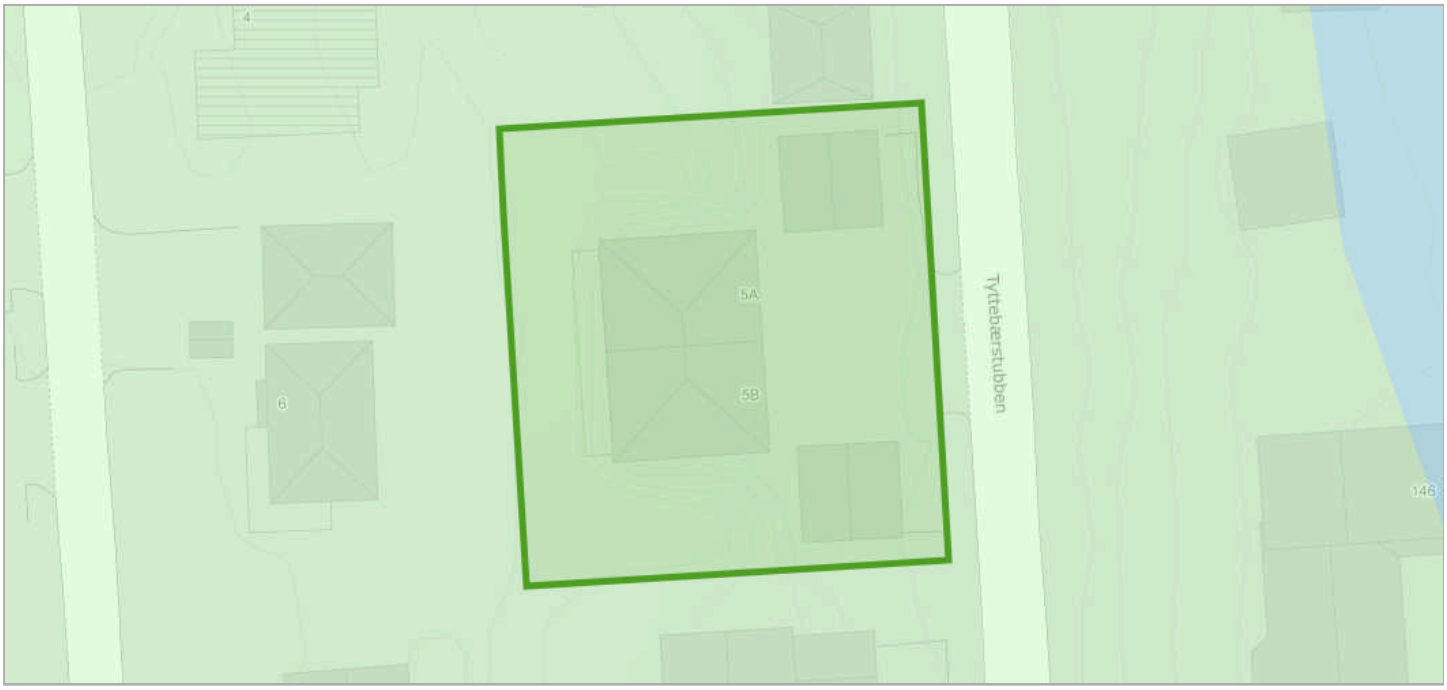
Bebyggelse
Samferdsel

### 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
- Hav og fjordavsetning, tykt dekke

### 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

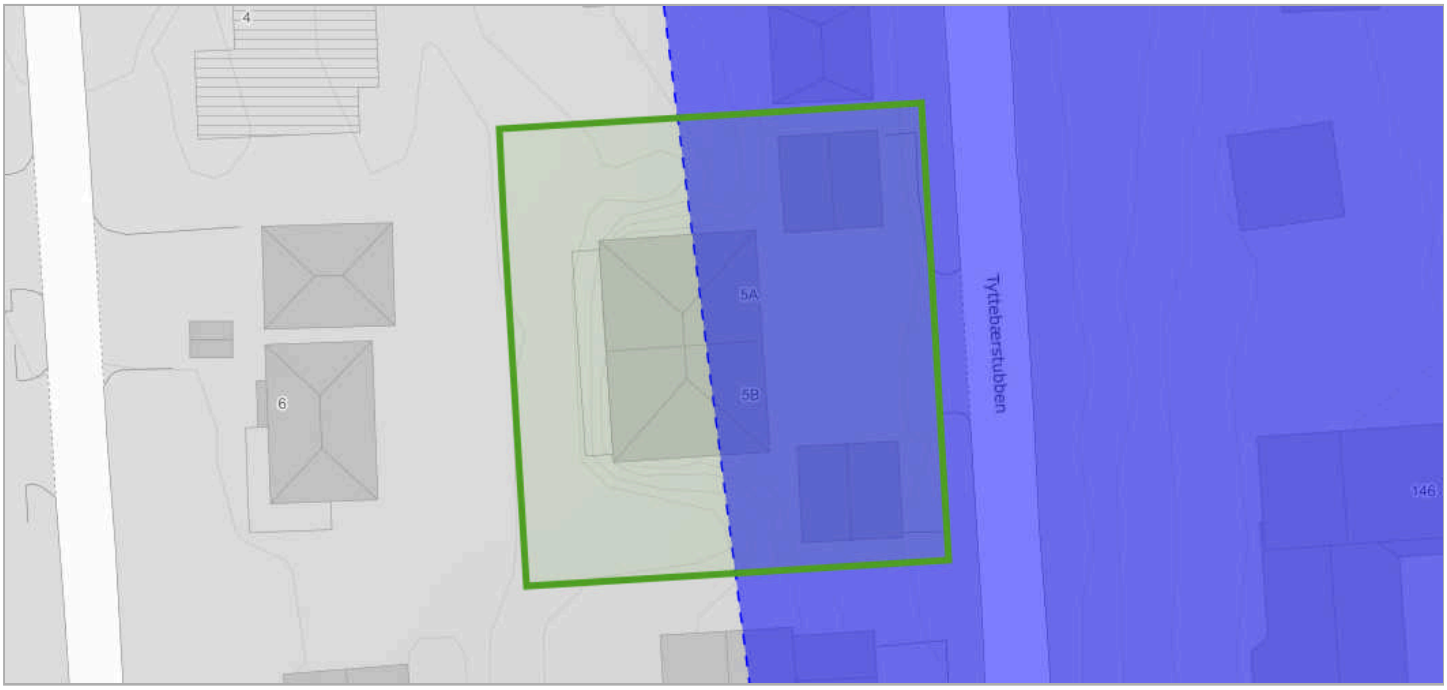



### Objekter

| Rullebaneretning | Restriksjonstype | Navn |
|---|---|---|
| - | Konisk flate | ENGM |

## Marin grense

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 02.12.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

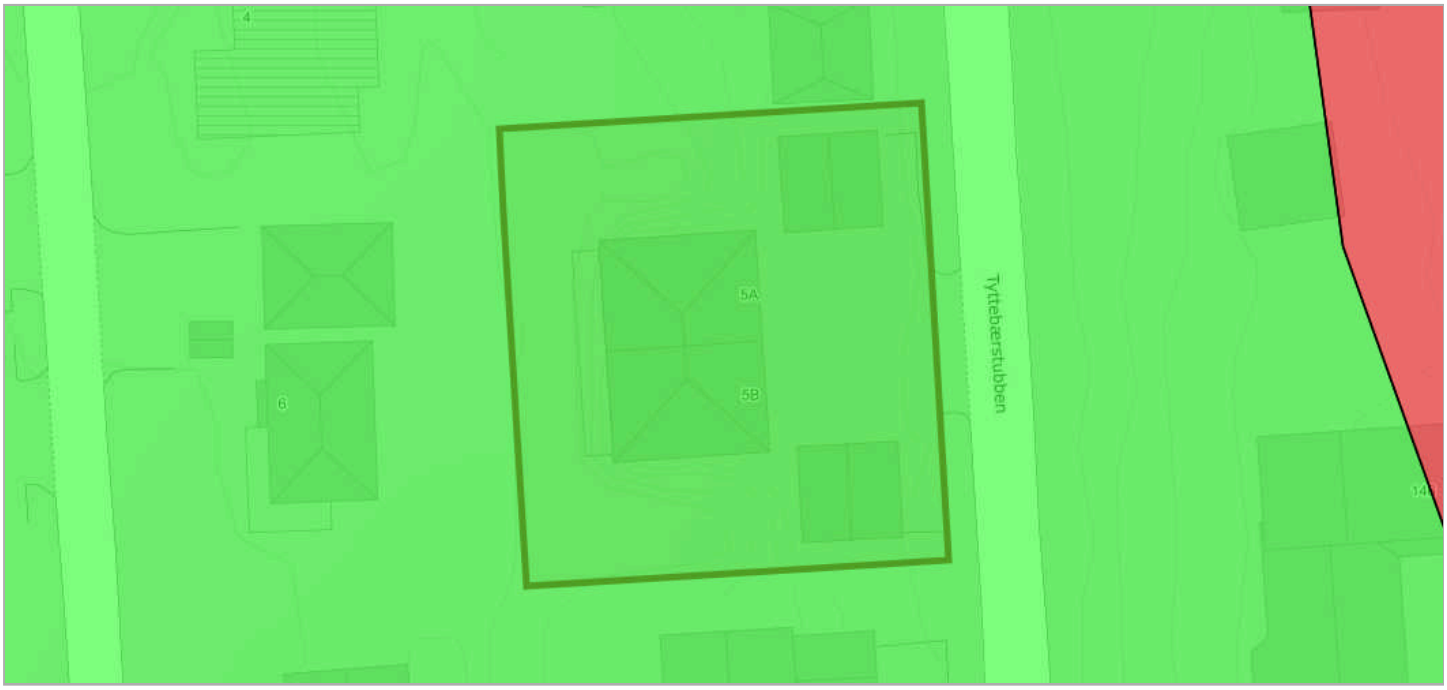
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

### Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 02.12.2025 |
|---|---|---|---|




### 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

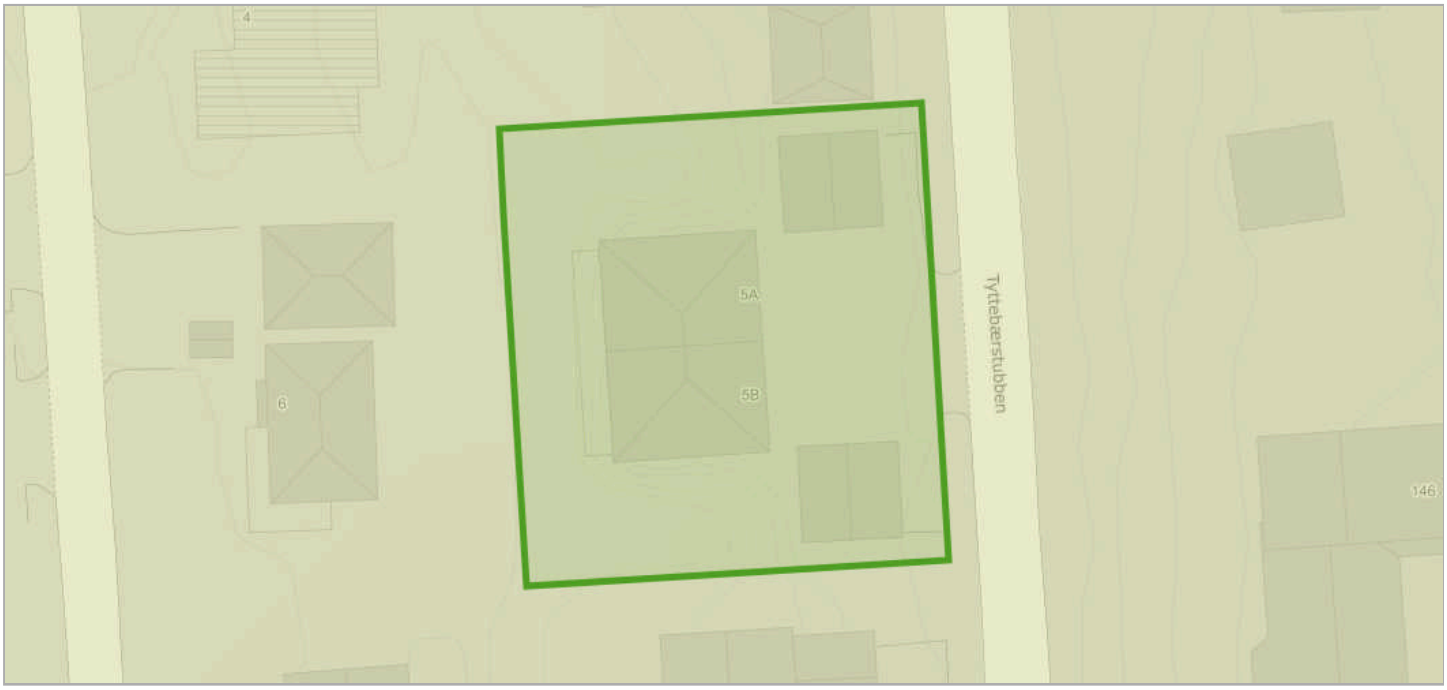
Mulighet for marin leire
- Svært stor
- Stort sett fraværende

### Objekter

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

## Naturtyper i Norge - landskap

| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 02.12.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

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.

### Tegnforklaring

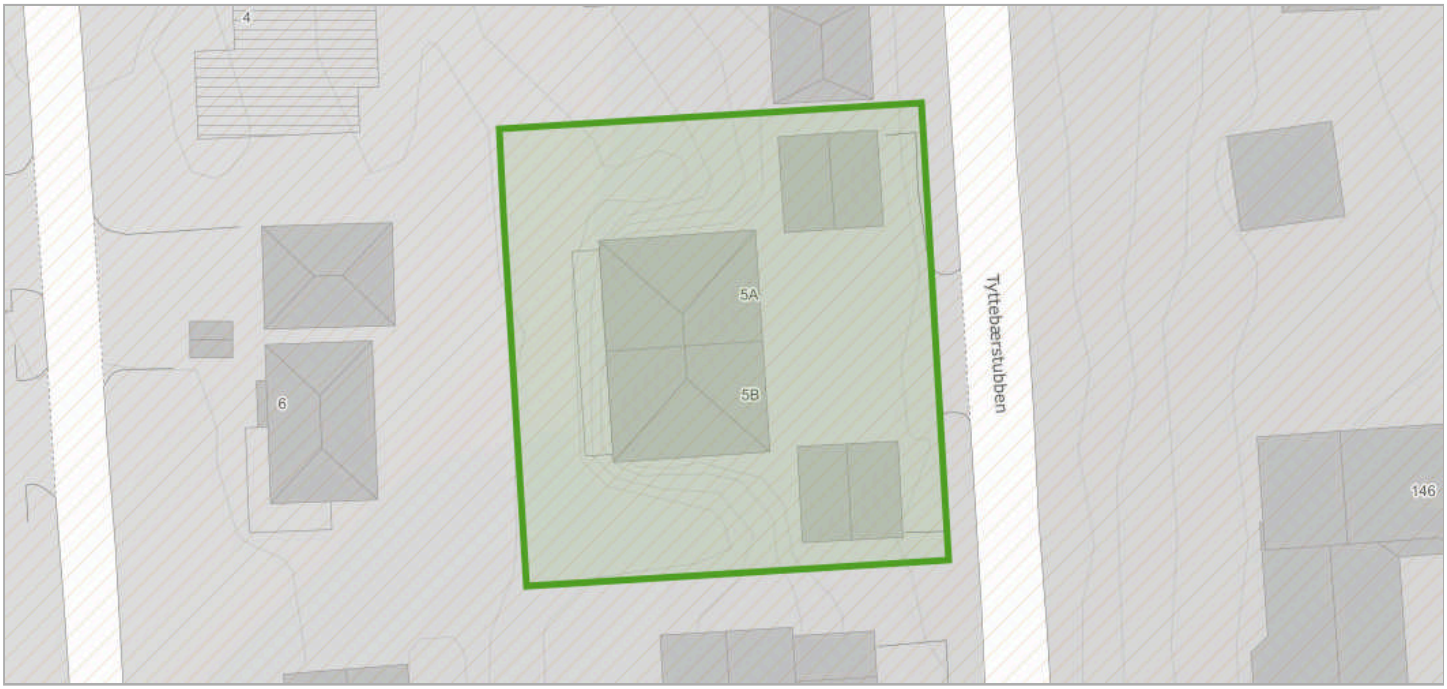
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

### 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 | 02.12.2025 |
|---|---|---|---|

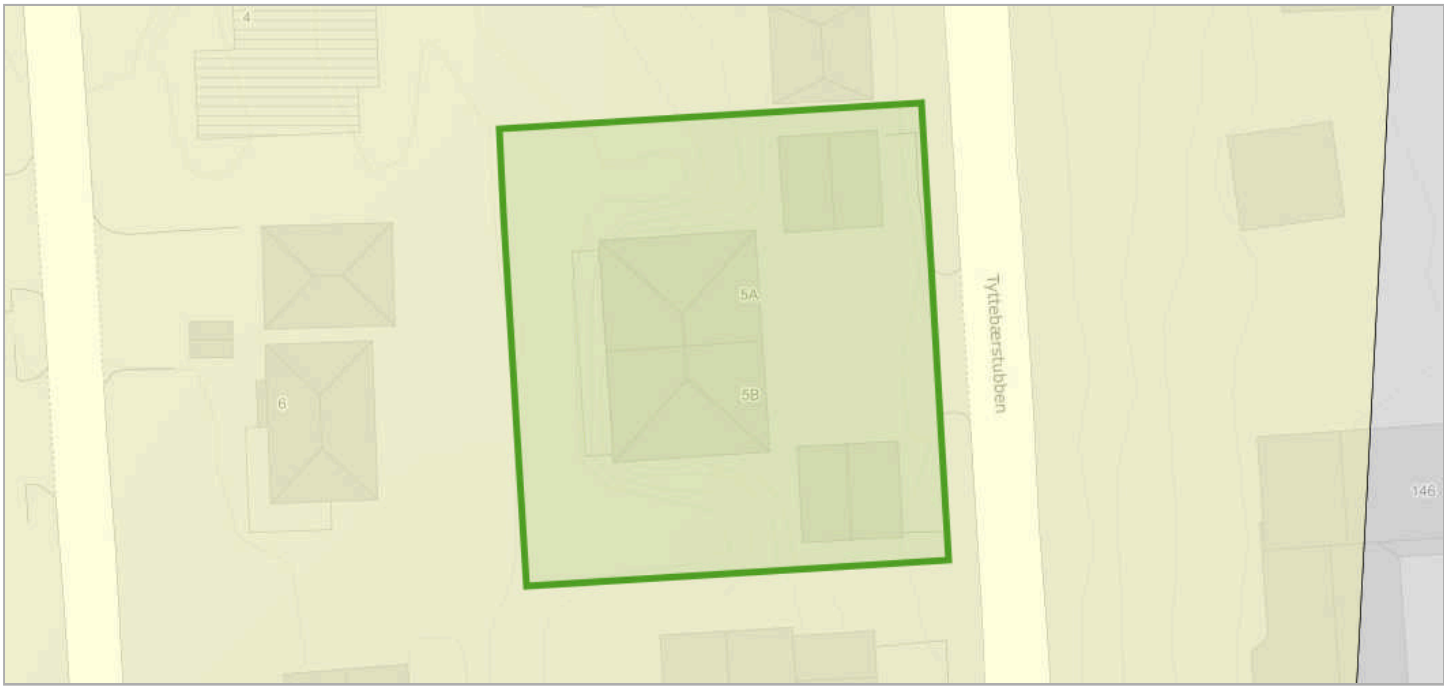



### Dekningsområde

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

## Radon

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 15.06.2020 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

### Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav

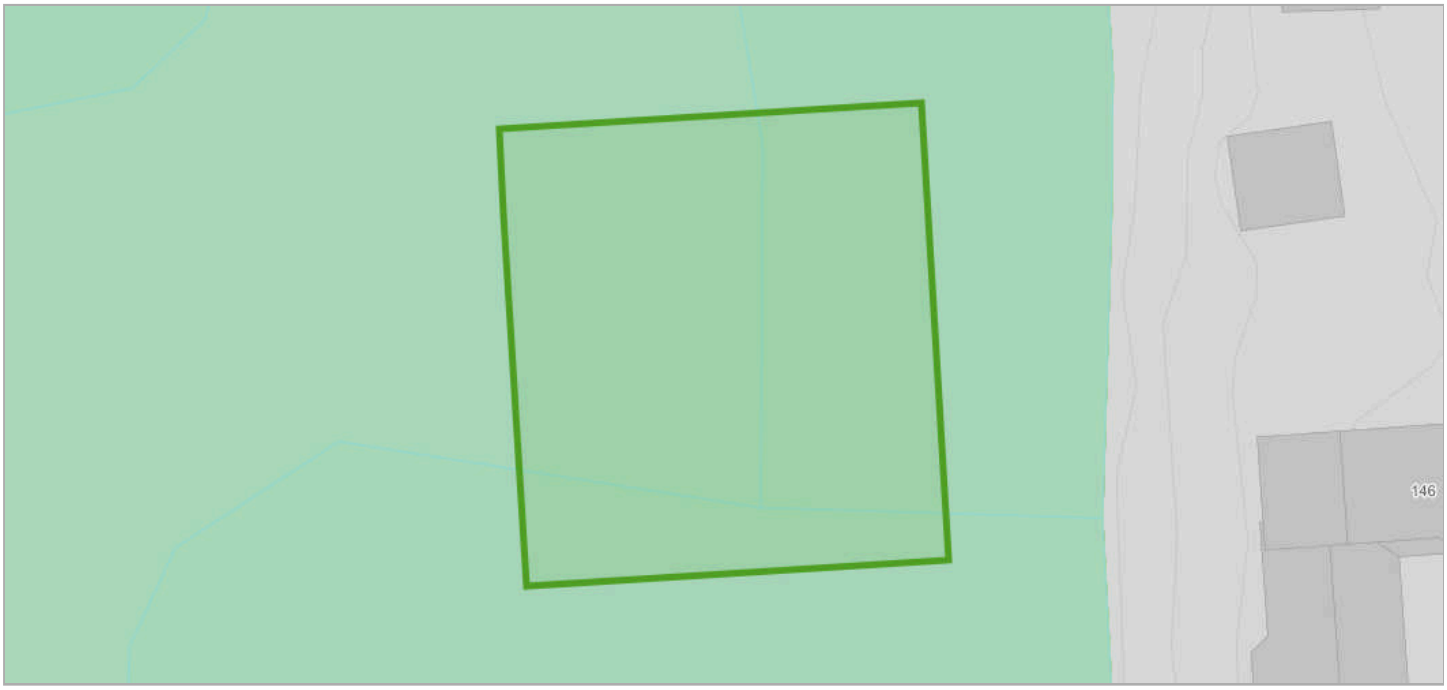
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og 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 | 02.12.2025 |
|---|---|---|---|




### 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
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa

Bonitet furu
- B14
- B17

Bonitet gran
- B17

Bonitet lauv
- B17

Høyde
- 40 - 60 dm
- 60 - 80 dm

Treslag sammenstilt
- Furudominert

Volum med bark
- 10 - 20 t/daa

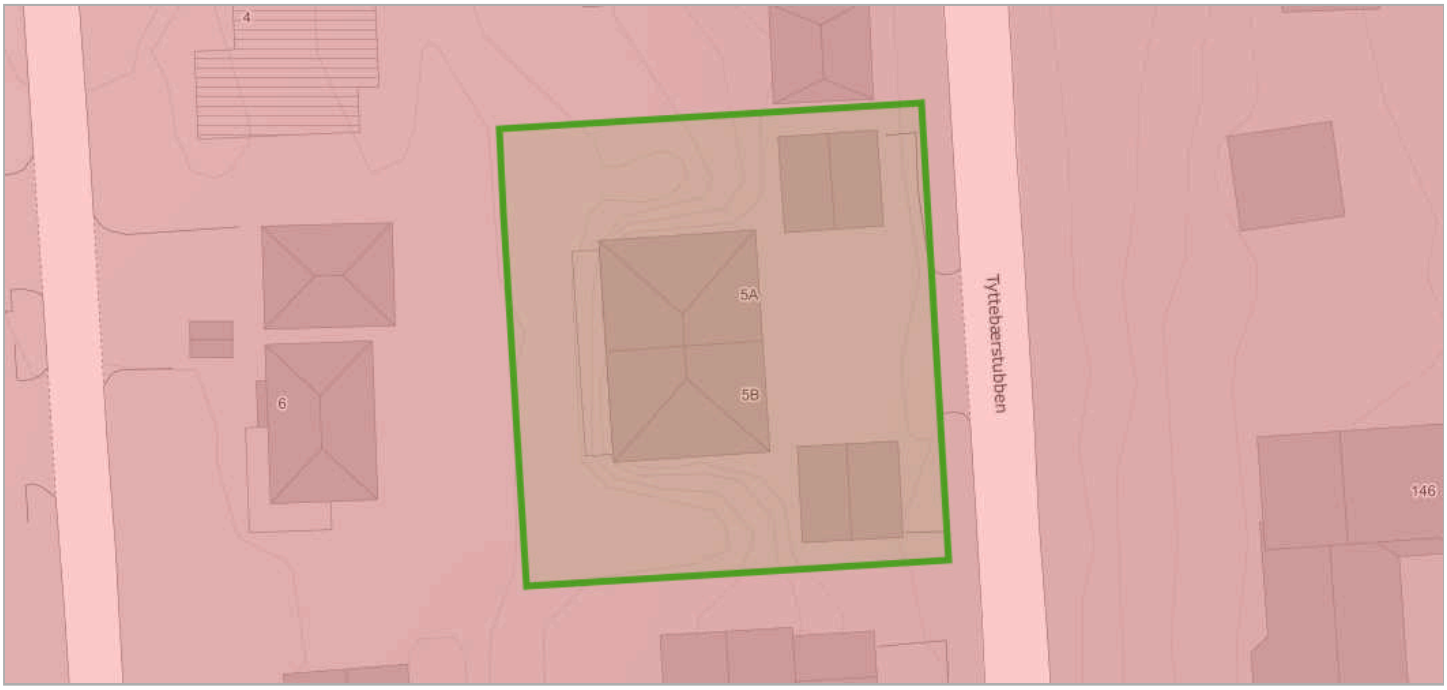
Volum uten bark
- 10 - 20 t/daa

### Objekter

| Biomasse overjordisk | Biomasse underjordisk | Bonitet furu | Bonitet gran | Bonitet lauv | Fjernmaalingsår | Middelhøyde | Treslag sammenstilt | Statusid | Volum med bark | Volum uten bark |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | 2 | 14 | 16 | 16 | 2019 | 66 | 2 | OAH_2019_0 | 16 | 14 |
| 10 | 2 | 15 | 17 | 17 | 2019 | 55 | 2 | OAH_2019_0 | 14 | 13 |
| 12 | 2 | 14 | 17 | 16 | 2019 | 64 | 2 | OAH_2019_0 | 17 | 15 |

## Tettsteder

| Kilde | Statistisk sentralbyrå | Versjon | 02.12.2025 |
|---|---|---|---|




### 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

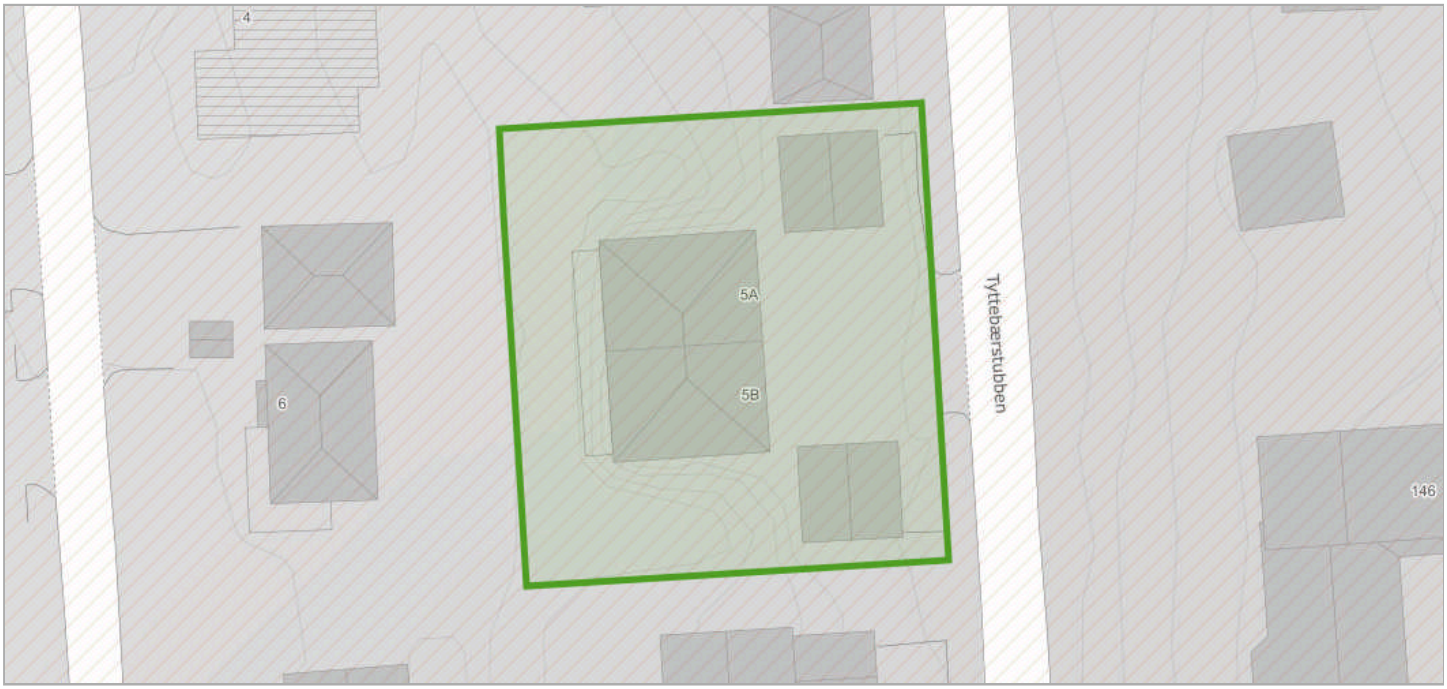
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

### Objekter

| Tettstednr | Navn | Innbyggere | Areal |
|---|---|---|---|
| 0683 | Åsgrenda | 1570 | 1.099613025953734 |

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 30.11.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

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.

### Tegnforklaring

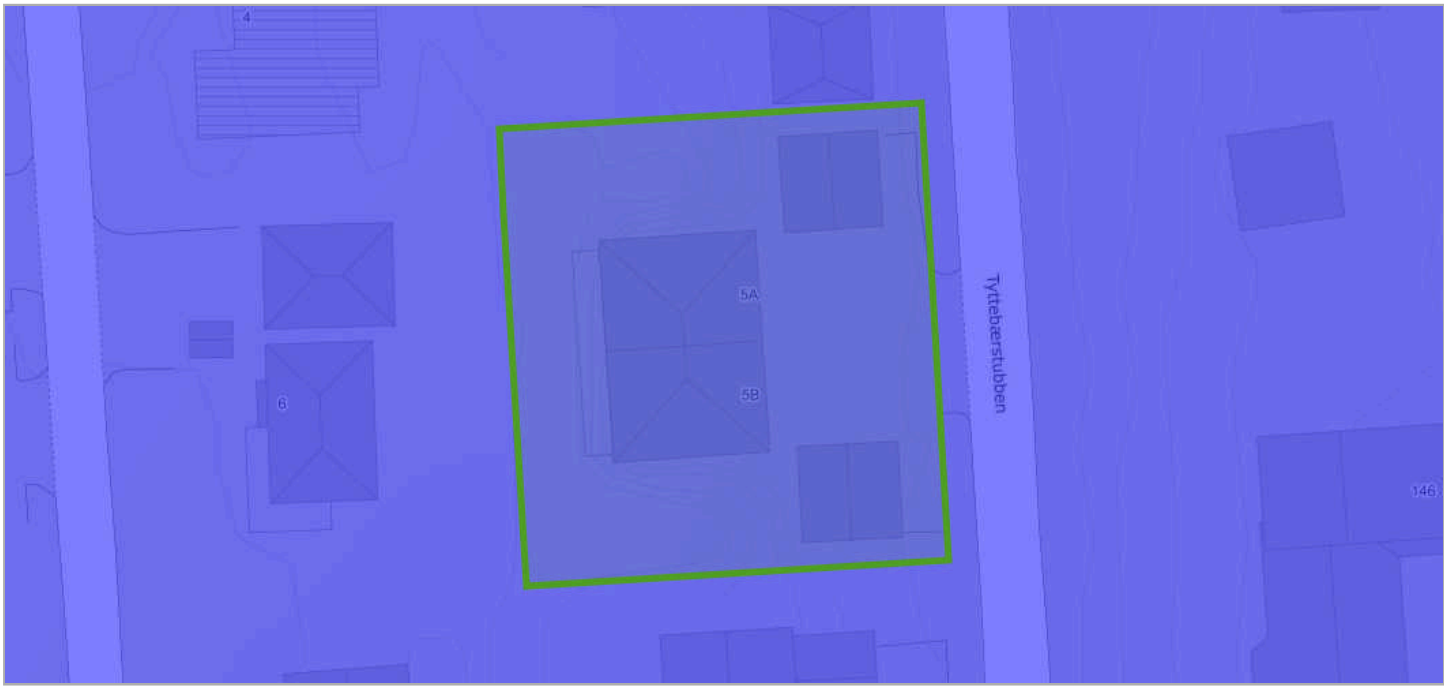
Delfelt
Delfelt

### Delfelt vannkraft

| Delfeltnavn | Kraftverknavn |
|---|---|
| ØYEREN | Solbergfoss |

## Verneplan for vassdrag

| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 02.12.2025 |
|---|---|---|---|




### 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 |

# Tyttebærstubben 5B

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Kringler-Slattum skole (1-7 kl.)<br>247 elever, 15 klasser | 15 min<br>1.4 km |
| Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>587 elever, 23 klasser | 10 min<br>8.9 km |
| Nannestad videregående skole<br>950 elever | 11 min<br>9.3 km |
| Jessheim videregående skole<br>1150 elever, 63 klasser | 17 min<br>13.7 km |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Kringler-Slattum skole | 16 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 | 12 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Knevelsrud<br>Linje 410, 413 | 3 min<br>0.3 km |
| Oslo lufthavn stasjon<br>Totalt 6 ulike linjer | 16 min<br>14.1 km |
| Oslo Gardermoen | 16 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Lykkeliten naturbarnehage (1-4 år)<br>11 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Åsgreina barnehage (0-5 år)<br>131 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Holter barnehage (0-5 år)<br>120 barn | 5 min<br>4 km |

## DAGLIGVARE

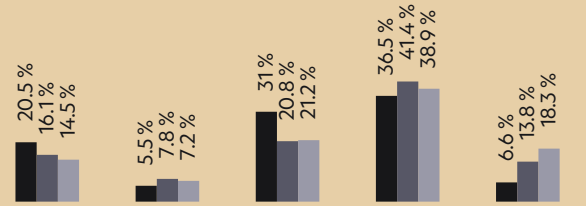
| | |
|---|---|
| Kiwi Holter | 5 min |
| Coop Extra Eltonåsen | 6 min |

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

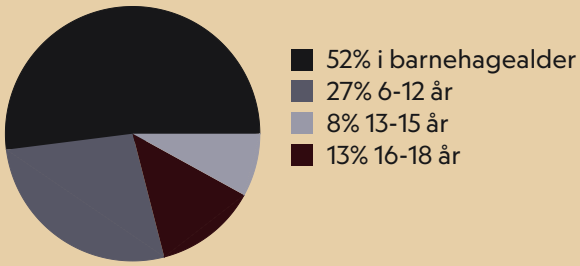
| | |
|---|---|
| Kiwi Holter | 5 min |
| Coop Extra Eltonåsen | 6 min |

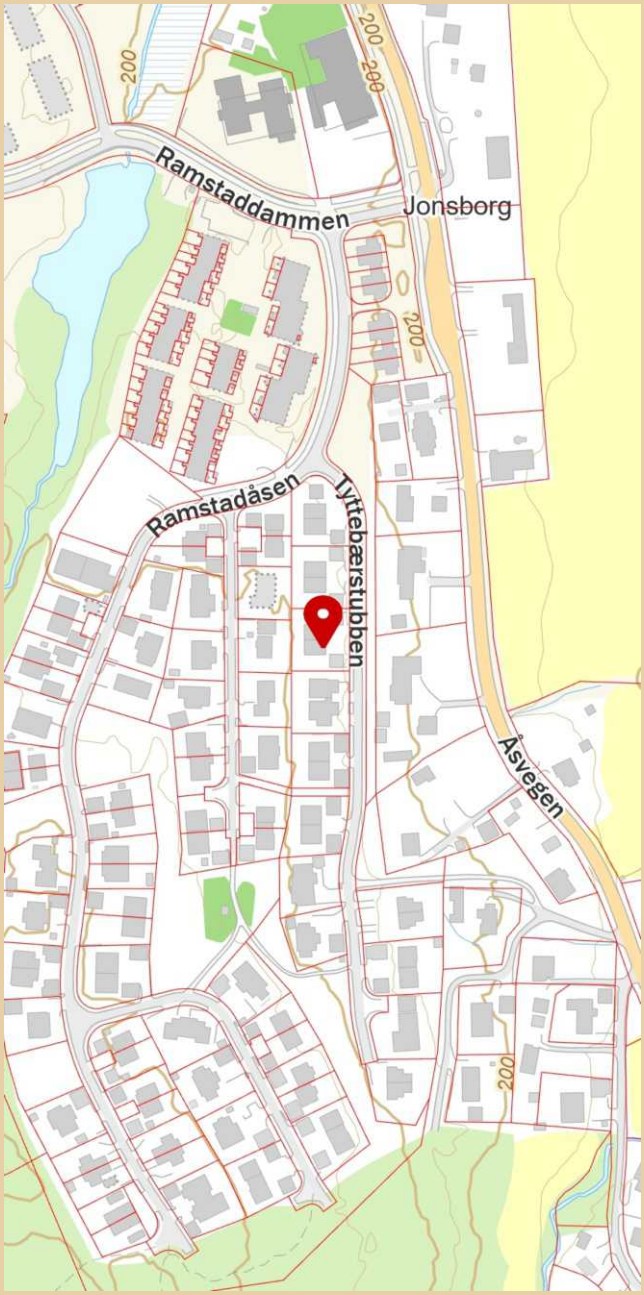
## ALDERSFORDELING




| 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

# Tyttebærstubben 5B

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Kringler-Slattum skole (1-7 kl.)<br>247 elever, 15 klasser | 15 min<br>1.4 km |
| Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>587 elever, 23 klasser | 10 min<br>8.9 km |
| Nannestad videregående skole<br>950 elever | 11 min<br>9.3 km |
| Jessheim videregående skole<br>1150 elever, 63 klasser | 17 min<br>13.7 km |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Kringler-Slattum skole | 16 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 | 12 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Knevelsrud<br>Linje 410, 413 | 3 min<br>0.3 km |
| Oslo lufthavn stasjon<br>Totalt 6 ulike linjer | 16 min<br>14.1 km |
| Oslo Gardermoen | 16 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Lykkeliten naturbarnehage (1-4 år)<br>11 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Åsgreina barnehage (0-5 år)<br>131 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Holter barnehage (0-5 år)<br>120 barn | 5 min<br>4 km |

## DAGLIGVARE

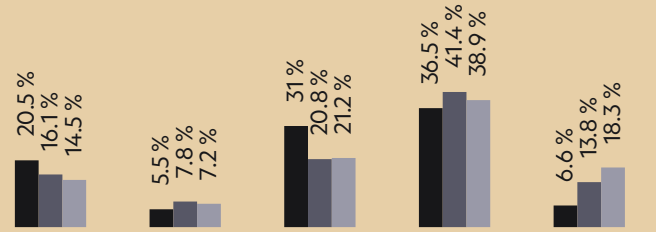
| | |
|---|---|
| Kiwi Holter | 5 min |
| Coop Extra Eltonåsen | 6 min |

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

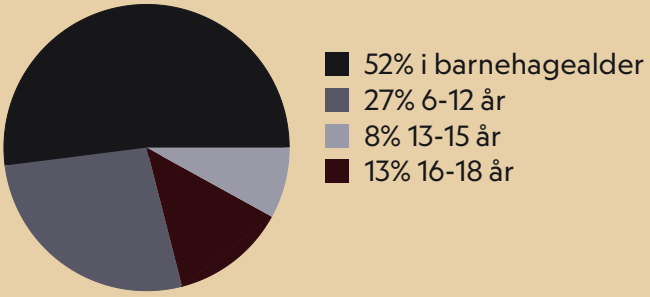
| | |
|---|---|
| Kiwi Holter | 5 min |
| Coop Extra Eltonåsen | 6 min |

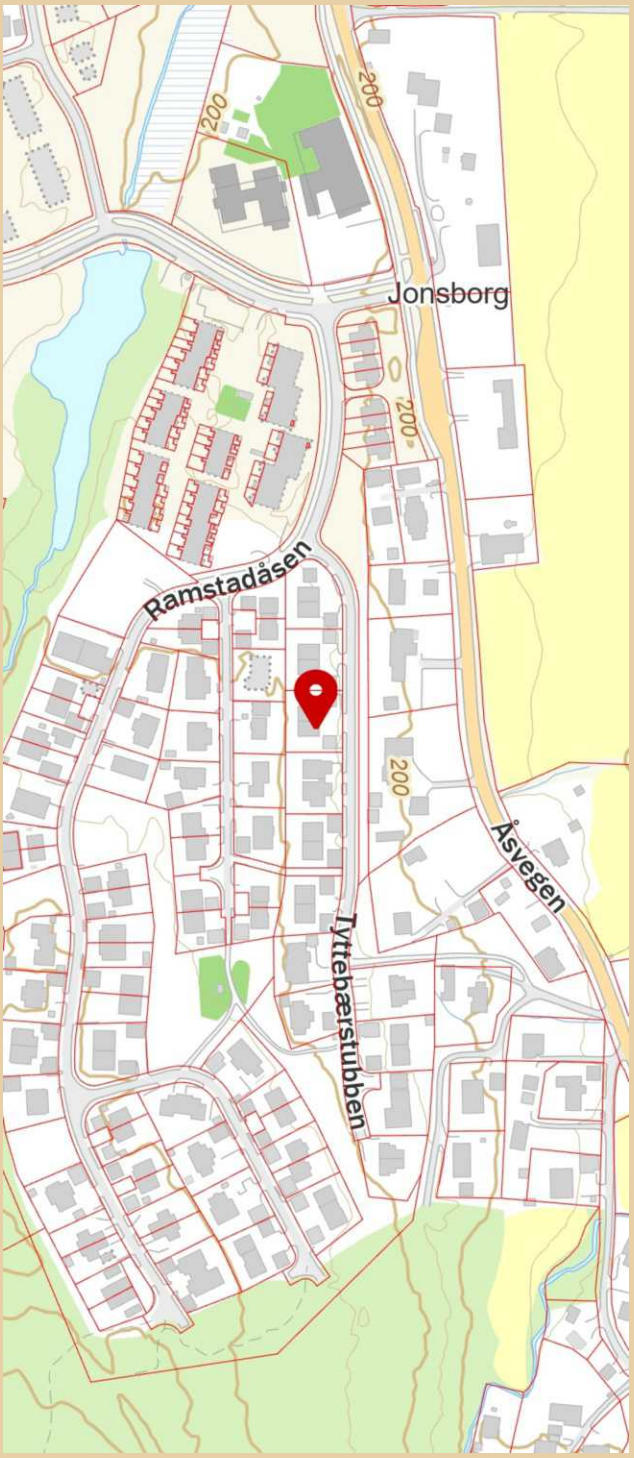
## ALDERSFORDELING




| 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

# Tyttebærstubben 5B

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Kringler-Slattum skole (1-7 kl.)<br>247 elever, 15 klasser | 15 min<br>1.4 km |
| Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>587 elever, 23 klasser | 10 min<br>8.9 km |
| Nannestad videregående skole<br>950 elever | 11 min<br>9.3 km |
| Jessheim videregående skole<br>1150 elever, 63 klasser | 17 min<br>13.7 km |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Kringler-Slattum skole | 16 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 | 12 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Knevelsrud<br>Linje 410, 413 | 3 min<br>0.3 km |
| Oslo lufthavn stasjon<br>Totalt 6 ulike linjer | 16 min<br>14.1 km |
| Oslo Gardermoen | 16 min |

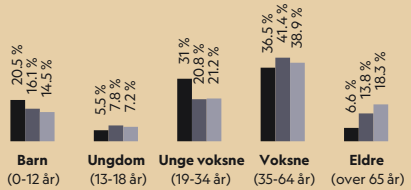
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Lykkeliten naturbarnehage (1-4 år)<br>11 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Åsgreina barnehage (0-5 år)<br>131 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Holter barnehage (0-5 år)<br>120 barn | 5 min<br>4 km |

## DAGLIGVARE

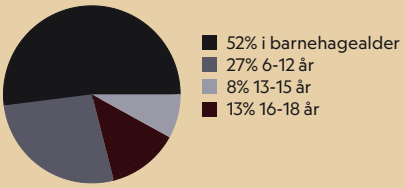
| | |
|---|---|
| Kiwi Holter | 5 min |
| Coop Extra Eltonåsen | 6 min |

## 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)




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 |

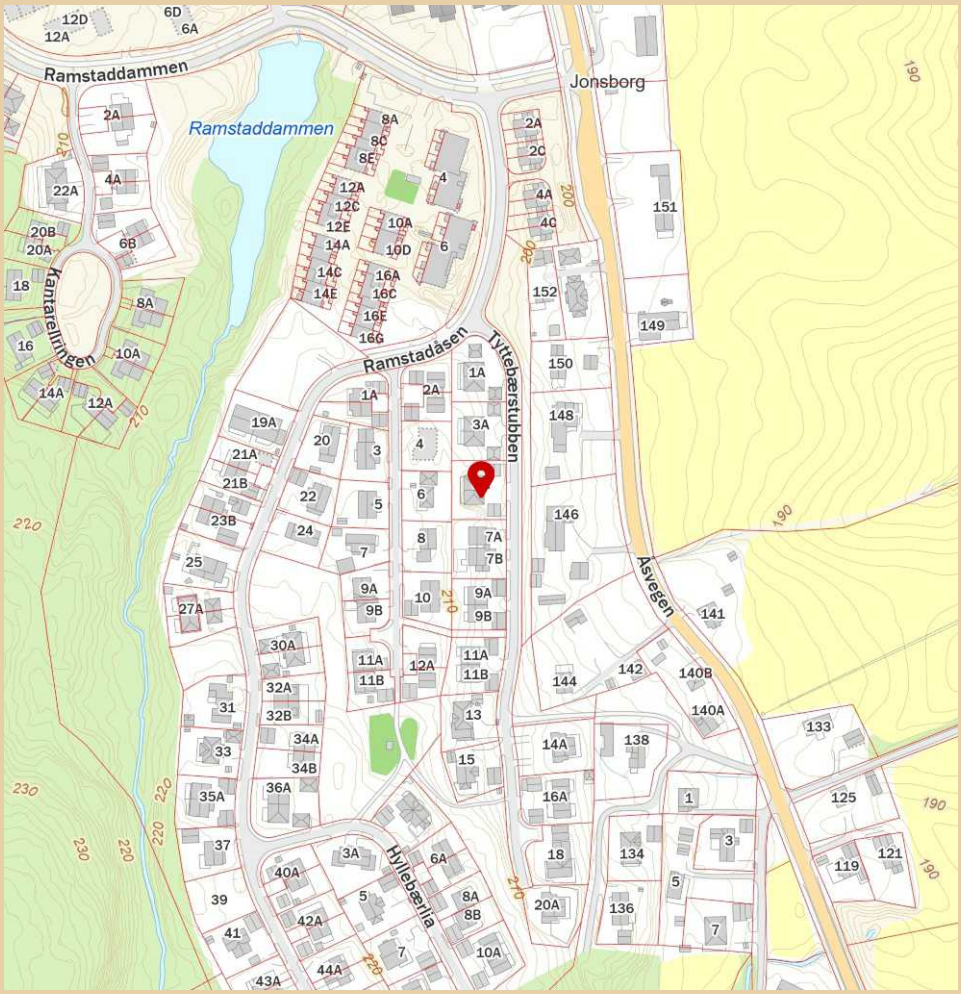
## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 30% | 33% |
| Ikke gift | 59% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |

## BOLIGMASSE



- 45% enebolig
- 7% blokk
- 48% annet




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:**
Tyttebærstubben 5B, 2033 Åsgreina
Gnr. 92, Bnr. 39, Snr. 2, Nannestad kommune.

**Oppdragsnummer:**
24251004


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Lillestrøm

**Saksbehandler:** Didrik Hov

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

**E-post:** didrik.hov@privatmegleren.no


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

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---