

Velkommen til

Grevlingveien 1, 1488 Hakadal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Grevlingveien 1,
1488 Hakadal

Hel tomannsbolig m/stor eiet tomt | 2 boenheter | Veranda og balkong mot nordøst | Garasje m/bod | Renoveringsbehov

Velkommen til Grevlingveien 1! Eneboligen over tre plan har to registrerte boenheter og byr på en romslig tomt med landlige omgivelser.

Eiendommen har en fin beliggenhet i Hakadal med kort gangavstand til Varingskollen stasjon og flotte turmuligheter i skog og mark. I første etasje finner du en lys stue med peis og vedovn, et separat kjøkken, bad og direkte utgang til verandaen. Andre etasje inneholder en egen stue med utgang til balkong, et separat kjøkken og et lyst bad.

Høydepunkter:
- Eiet tomt på 1219,5 m² opparbeidet med plen og beplantning
- Nordøstvendt veranda på 19 m² og balkong på 12 m²
- To luft-til-luft varmepumper installert i 2022
- Peis og nyere vedovn tilknyttet teglsteinspipe
- Frittstående garasje og utvendig bod på eiendommen

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Jan-Åge Meringdal
eiendomsmegler
Tlf: 948 85 703
E-post: jan-aage.meringdal@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 800 000
Omkostninger	kr	146 090
Total pris inkl. omkostninger	kr	5 946 090

BRA Total/BRA-i	281/250 m²
Antall soverom	6
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1955
Energikarakter	F



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Grevlingveien 1, 1488 HAKADAL

Registerbetegnelse
Gnr. 41, bnr. 53, ideell andel 1/1
i Nittedal kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 250 m²
BRA - e: 31 m²
BRA totalt: 281 m²
TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 71 m² Trapperom, to kjellerstuer, vaskerom, bad, tre boder

1. etasje
BRA-i: 104 m² Entré/trapperom (felles), gang, bad, kjøkken, stue, fire soverom
BRA-e: 31 m² Garasje, vedbod, utvendig bod

2. etasje
BRA-i: 75 m² Trapperom, gang, bad, kjøkken, stue, to soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
19 m² Veranda

2. etasje
12 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel

stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer
2. etasje har 17 m² ikke måleverdig areal (ALH). Deler av etasje med skråtak som er utenfor høyde 1,9 m + 60 cm er medtatt som areal med lav himlingshøyde. Rom som ikke har 1,9 m høyde i 60 cm bredde er ikke målbare. Gulv på hems for 2. etg har tilkomst fra 1. etg. Ikke måleverdig areal i 2. etg tilhører boligdelen i 1. etg.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal.
Utvendig bod/brakke ligger delvis utenfor tomtegrensen.
Åpent areal (TBA) i ny arealstandard NS 3940:2023 gjelder kun plattinger og balkonger, det er ikke tatt med repos, trapper eller steinlagt areal.

Deler av etg med skråtak som er utenfor høyde 1.9m + 60cm er medtatt som areal med lav himlings høyde. Rom som ikke har 1,9m høyde i 60 cm bredde er ikke målbare.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9
Gulv på hems for 2 etg har tilkomst fra 1 etg. Ikke måleverdigareal i 2 etg tilhører boligdelen i 1 etg.

Målt takhøyde:
1.etg stue 243cm
2. etg stue 240cm
Kjeller trapperom 192cm (ujevnt gulv)

Antall soverom
6

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med

byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
3

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 23.09.2026.

Bygning:
Hel horisontaldelt tomannsbolig oppført i bindingsverk med stående bordkledning. Kjeller i betongkonstruksjon for opprinnelig del og lecablokker for påbygget del. Grunnmur i betong for eldre del og murte blokker for tilbygget del. Fundamenter er ikke synlige, normalt for byggeåret var stripefundament av betong eller såleblokk som ligger under grunnmurer. Byggegrunn er ukjent og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Betonggulv og etasjeskiller ned mot kjeller og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Gulv mot grunn er bygget uten fuktsperre under betongdekke. Tilbygget del kan ha krypkjeller.

Tak:
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kaldtloft på hoveddel med lufting i gavl og skråhimling/isolert loftsbod over tilbygg. Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.

Pipe/Ildsted:
Teglsteinspipe fra byggeår som går fra kjeller og over tak, og det er montert peis i stuen i 1. etasje. Feieluke i kjeller. Nyere ovn er installert i stuen. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra 1970-tallet. Eldre kittede kjellervinduer med ytre vindu og innvendig varevindu. Det er noen nyere trevinduer med 2-lags isolerglass.

Dører:
Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass, skiftet i 2024. Malte balkongdører i tre med 2-lags glass av eldre dato. Innvendige dører er malte fyllingsdører og skyvedør, samt heltredører i furu med fyllinger i kjeller.

Trapper/adkomst:
Trapp ved inngangsparti i stål med rekkverk. Trapp til veranda i trekonstruksjon. Malt tretrapp ned til kjeller og opp til 2. etasje.

Balkong/terrasse:
Veranda i 1. etasje mot nordøst på ca. 19 m² og balkong i 2. etasje mot nordøst på ca. 12 m². Veranda og balkong er utført i trekonstruksjon med rekkverk i tre og dekke av terrassebord, fundamentert på betong og dryppsikring av plast uten renne.

VVS-installasjoner:
Vannledninger i kobber og noen vannledninger i plast, stoppekran i vaskerom. Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør og støpejernsrør fra før 1990. Varmtvannsbereder på 287 liter plassert i bod i kjeller med avrenning til avløp.

Ventilasjon:
Periodisk mekanisk avtrekk fra ett kjøkken og ett bad. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler

på vegg/vindu. Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Det er luft-til-luft-varmepumpe i 1. og 2. etasje, montert i 2022 ifølge eier. Leilighetene har brannvarsler og brannslokker som er yngre enn 10 år.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Eier har gjennomgått spørsmål vedrørende det elektriske anlegget. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, og det er gjort endringer i anlegget etter 1. januar 1999.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vaskerom kjeller – Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er eldre stålsluk med påvist rust. Klemring er kun montert øverst i dekke. Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Det er luke i gulvet hvor vann kan renne ned under gulvet. Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm. Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer. Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning. Det bør etableres vanntett sjikt og tettes rundt luken i gulvet for å hindre at vann kan renne ned under gulvet. Konsekvensen av manglende vanntett sjikt og utetthet rundt luken er økt risiko for fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner, samt mulig utvikling av sopp og mugg.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Det er påvist noe mose på tekkingen. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det bør fjernes mose fra taktekkingen for å forhindre opphopning av fuktighet, som kan føre til redusert levetid på takstein og økt risiko for frostsprengning. Det anbefales også at taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold, da begrenset besiktigelse fra bakkenivå kan medføre at skader ikke oppdages. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Takkonstruksjon/loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen både i hoveddel og tilbygget del. I tilbygget del er det misfarging på vegg. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen for tilbygget. Det er kun lufting i form av vinduer på hems. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder og misfarging, da dette kan skyldes enten kondens eller lekkasje. Dersom årsaken ikke utbedres, er det risiko for videre fuktskader, råte og soppdannelse, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på konstruksjonen. Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

- Yttervegger | Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon. Kledning uten luftning var en vanlig løsning i byggetiden. Når kledningen en gang skal skiftes anbefales det å endre løsning til luftet kledning.

- Vinduer | Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Kjeller: Ett yttervindu er knust og må ha nytt glass. Kitt er gammelt og har sprekker. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon. Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

- Balkongdører | Karmene i dører er værslitte og det er sprekker i trevirket. Malte balkongdører med 2-lags glass. Dørene er godt vedlikeholdt uten vesentlige skader. På grunn av alder vil dør og glass ha dårligere isoleringsevne enn nye og pakninger, beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid. Kun lokale tiltak er påkrevet, alder og slitasje tilsier at oppgradering må forventes.

- Balkonger og verandaer | Det er symptom på eller registrerte skader på overflater. Balkong i 2. etasje har noen terrassebord med råte. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Murpuss faller av betongfundament under veranda. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er 94 cm høyt rekkverk, dagens krav er 100 cm. Råteskadede terrassebord på balkongen i 2. etasje bør skiftes ut, og øvrige overflater bør vedlikeholdes for å forhindre videre forringelse. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skadeutvikling, redusert levetid og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen. Regelmessig vedlikehold vil forlenge levetiden og sikre sikker bruk av veranda og balkong. Murpussen på betongfundamentet under verandaen bør utbedres for å hindre videre forvitring og skade på konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til redusert levetid på fundamentet og økt risiko for fuktskader. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Overflater gulv | Det er bom og sprekk i flis i entré. Fliser med bom og sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å unngå videre skade og redusert funksjon. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at flisene løsner, knuser eller gir redusert varmeledningsevne.

- Overflater vegger og himlinger | Noe sår/merker og ufagmessigheter. Det anbefales at overflater med sår, merker og ufagmessigheter utbedres for å sikre et helhetlig og varig resultat. Ufagmessig utførelse kan medføre redusert kvalitet, økt risiko for skjulte feil og behov for hyppigere vedlikehold eller fremtidige utbedringer.

- Rom under terreng | Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller. Søk med fuktindikator indikerer noe forhøyet fuktnivå i gulv og nederst på noen vegger. Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima. Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater. Ventilering av kjeller bør forbedres og det bør følges med på

situasjonen. Ytterligere tiltak kan bli nødvendig avhengig av bruken av kjelleren.

- Krypkjeller | Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

- Innvendige trapper | Rekkverk er løst i kjellertrapp. Begge trapper har noe merker og sår. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs. at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Rekkverket i kjellertrappen bør festes forsvarlig for å unngå risiko for fallulykker. Merker og sår i trappene bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og for å opprettholde sikkerhet og estetikk. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

- Innvendige dører i kjeller | Det er påvist monteringsavvik, slitasje og skjevheter på enkelte dører. Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene. Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

- Bad 2. etasje – Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Bad 2. etasje – Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det kan ikke påvises at vegger i våtsone er utført i fuktbestandige materialer i henhold til forskrift. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Bad 2. etasje – Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det anbefales å beholde løsningen med tett dusjkabinett. Kabinettet har avrenning direkte til sluk.

- Bad 2. etasje – Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. Vanntett sjikt på vegg er malt. Det kan derfor ikke med sikkerhet fastslås om det er benyttet godkjente materialer som våtromsplater eller godkjent malingssystem med duk på veggen. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i

forskrift på befaringstidspunktet). Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Bad 2. etasje – Ventilasjon | Det er kun lufteventil i yttervegg. Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

- Bad 1. etasje – Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Bad 1. etasje – Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Bad 1. etasje – Overflater gulv | Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet. Det er noen dårlige fuger. Det anbefales å beholde løsningen med tett dusjkabinett. Kabinettet har avrenning direkte til sluk. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet. Dårlige fuger bør utbedres for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner og økt risiko for mugg- og råteskader.

- Bad 1. etasje – Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det skal primært benyttes mansjett og membran 2,5 cm over gulv på gjennomføringer. Det er smurt noe membran på rørgjennomføring, men ikke tilstrekkelig. Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Bad 1. etasje – Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr. Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging. Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes. Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse. Det anbefales å kartlegge årsaken til skadene og utbedre eventuell fuktkilde. Skadet innredning bør repareres eller skiftes ut, og det bør sikres at nye materialer er tilpasset bruk i våtrom.

- Bad 1. etasje – Ventilasjon | Det er kun lufteventil i yttervegg. Det er lite lufting under dør. Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid. Det anbefales å montere elektrisk vifte og å etablere bedre tilluft.

- Vaskerom kjeller – Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Vaskerom kjeller – Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet er ujevnt og har varierende fall. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

- Vaskerom kjeller – Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon). Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid. Det anbefales å montere elektrisk vifte.

- Bad kjeller – Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Bad kjeller – Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Gjennomføring for avrenning for varmtvannstank er ikke tettet. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Gjennomføringen for avrenning fra varmtvannstank bør tettes forsvarlig for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tetting medfører økt risiko for fuktskader og påfølgende skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler.

- Bad kjeller – Overflater gulv | Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist at fuger har riss/sprekker. Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson. Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid. Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale.

- Bad kjeller – Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm. Det anbefales å installere tett dusjkabinett.

- Bad kjeller – Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert

funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse. Lokal utbedring må utføres.

- Bad kjeller – Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

- Kjøkken 2. etasje – Overflater og innredning | Det er noe sår og begynnende delaminering på innredningen. Det anbefales å utbedre sår og delaminering på innredningen for å forhindre videre skade og redusert levetid på kjøkkeninnredningen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse og behov for utskifting på et tidligere tidspunkt.

- Kjøkken 1. etasje – Overflater og innredning | Det er sår og skader på innredningen. Sår og skader på innredningen bør utbedres for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk.

- Innvendige vannledninger | Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen. Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Fuktsikring og drenering | Deler av bygget mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid. Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Deler av vannledningsnettet kan være eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Deler av avløpsnett kan være eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Helse, miljø og sikkerhet

- Utvendige trapper | Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til veranda. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

- Pipe og ildsteder | Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

- Elektrisk anlegg | Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Beboer opplyser at sikring kan løses ut om man kjører 2 vaskemaskiner på samme tid. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det anbefales å få en kvalifisert elektriker til å gjennomgå det elektriske anlegget, spesielt med tanke på at sikringen løser ut ved samtidig bruk av to vaskemaskiner. Dette kan tyde på at anlegget er underdimensjonert eller har feilbelastning, noe som kan medføre økt risiko for varmgang og brann. Videre bør det gjennomføres el-tilsyn, da det er over 5 år siden sist kontroll, for å redusere risikoen for skjulte feil og mangler.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkering i garasje, samt på opparbeidet parkeringsplass på egen tomt.

Standard

Hel horisontaldelt tomannsbolig over tre plan samt hems, bestående av to registrerte boenheter og felles kjeller. Boligen ble oppført i 1955 og utvidet med tilbygg og balkonger i 1995. Eiendommen har gjennomgått flere løpende oppgraderinger, blant annet med installasjon av luft-til-luft varmepumper i 2022 og ny ytterdør i 2024.

Felles entré og trapperom:
Entréen har flislagt gulv og panelte vegger. Rommet binder etasjene sammen via malt tretrapp til andre etasje og kjeller, og har adkomst via malt ytterdør med to lags glass fra 2024.

Stue - 1. etasje:
Stuen og spisestuen har laminat på gulv, panelte vegger og hvitmalt panel i himling. Rommet er utstyrt med en klassisk teglsteinspipe med peis, en nyere installert ovn og en luft-til-luft varmepumpe montert i 2022. Fra stuen er det direkte utgang til verandaen.

Veranda - 1. etasje:
Nordøstvendt veranda i trekonstruksjon med rekkverk i tre og dekke av terrassebord. Uteplassen har direkte utgang fra stuen og trappeadkomst ned til hagen.

Kjøkken - 1. etasje:
Kjøkkenet har profilert innredning med hvite fronter og benkeplate i laminat. Rommet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap, samt kjøkkenventilator med utblåsning.

Bad - 1. etasje:
Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler og smøremembran. Himlingen er kledd med panel, og rommet er innredet med nedfelt servant i baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett. Ventilasjonen ivaretas av naturlig avtrekk via lufteventil i yttervegg.

Fire soverom - 1. etasje:
Leiligheten har fire soverom plassert i samme etasje, med overflater av laminat på gulv og malte flater på vegger. Rommene gir god plass til seng og garderobeløsninger, og ett av rommene har hemsstige tilknyttet hems over.

Stue - 2. etasje:
Stuen i andre etasje har laminatgulv og lysmalte vegger. Rommet er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe fra 2022 som sørger for oppvarming, og har dør med utgang til balkongen.

Balkong - 2. etasje:
Nordøstvendt balkong i trekonstruksjon med dekke av terrassebord og rekkverk i tre. Balkongen nås direkte fra stuen i andre etasje.

Kjøkken - 2. etasje:
Kjøkkenet er innredet med glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Det er opplegg og plass for frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad - 2. etasje:
Badet er utstyrt med våtromsvinyl på gulv med elektriske varmekabler og malte plater på veggene. Innredningen består av nedfelt servant i servantskap, toalett og dusjkabinett. Rommet har naturlig ventilasjon med lufteventil i yttervegg og tilluft under dør.

To soverom - 2. etasje:
I andre etasje ligger to soverom med laminat på gulv og malte platekledde overflater. Begge rommene har plass til seng og garderobeløsninger.

Innredede rom - kjeller:
Kjelleren inneholder to innredede rom benyttet som oppholdsrom og kjellerstuer. Rommene har overflater med teppe, betong og fliser på gulv, samt vegger av panel og pusset, malt mur.

Vaskerom - kjeller:
Vaskerommet har vegger og tak i malt betong samt flislagt gulv. Rommet har opplegg for vaskemaskin, eldre stålsluk og naturlig ventilasjon via felles luftepipe. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Bad - kjeller:
Badet i kjelleren har flislagte overflater på vegger og gulv, med elektriske varmekabler og smøremembran. Rommet er innredet med sanitærutstyr, eldre soilsluk og avtrekksventilasjon.

Overflater:
Gulv: Laminat i 1. og 2. etasje, flis i entré/gang og bad 1. etasje, vinylbelegg på bad 2. etasje, flis og teppe i kjeller.
Vegger: Malt panel, malte plater, tapet, malt betong/mur, samt flis på bad i 1. etasje og kjeller.
Himling: Malt betong, malte plater og malt panel.

Lagring:
Lagringsplass i tre boder i kjeller, kaldtloft på hoveddel med lufting i gavl, isolert loftsbod over tilbygg samt hems for 2. etasje. I tillegg medfølger utvendig garasje, vedbod og utvendig bod på 31 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Horisontaldelt tomannsbolig over tre etasjer som består av følgende rom:
Kjeller: Felles trapperom, to kjellerstuer, vaskerom, bad og tre boder.
1. etasje: Felles entré/trapperom, gang, fire soverom, bad, kjøkken og stue.
2. etasje: Trapperom, gang, to soverom, bad, kjøkken og stue.

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en veranda på 19 m². Fra stuen i 2. etasje er det utgang til en balkong på 12 m².

I tillegg er det oppført garasje, vedbod og utvendig bod på eiendommen. Utvendig bod ligger delvis utenfor tomtegrensen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

To kjellerstuer er innredet og omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1955

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2024:
- Ny hovedytterdør med tolags glass

2023:
- Ny pumpe i avløpskum, utført av Intec Pumper AS

2022:
- Montert to luft-til-luft-varmepumper i 1. og 2. etasje, utført av Norsk Klimasenter AS

2014:
- Tilknytning til offentlig avløp samt nye vann- og kloakkledninger av plast inn til bygget

2012:
- Etablert bad i kjeller med fliser og varmekabler
- Deler av drenering fornyet

ca. 2012:
- Etablert bad i 2. etasje med vinylbelegg og varmekabler

ca. 2005:
- Etablert bad i 1. etasje med fliser og varmekabler

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1219.5 m²

Beskrivelse av tomten

Økonomi

Pris
Prisantydning Kr 5 800 000,-
Omkostninger Kr 146 090,-
Totalpris inkl. omk. Kr 5 946 090,-

Kjøpsomkostninger
Kr 5 800 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 145 000 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 146 090 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 163 990 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 239 908 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 959 633 for år 2024

Eiendommen
Eierform
Eiet

Radonmåling
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling, se www.dsa.no for nærmere informasjon samt for å se aktsomhetskart som viser radonnivåer i ulike områder i Norge. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04. Eier har ikke utført måling av denne boligen. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m3), samt for eventuelle utbedringstiltak som må igangsettes og betales. Dersom boligen skal leies ut, gjøres det oppmerksom på at for høye verdier (grenseverdien er på 200 Bq/m3) kan være gyldig oppsigelsesgrunn for leietaker.

Bygget er ikke utført med radonsperre, da dette ikke var et krav i byggeåret.

Heftelser
Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Luft-til-luft-varmepumpe i 1. og 2. etasje (montert i 2022 ifølge eier). Peis og nyere ovn i stue i 1. etasje. Elektriske varmekabler i gulv på bad i kjeller, 1. etasje og 2. etasje.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk

Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Selger har ikke bebodd boligen, og det foreligger derfor ingen historikk over strømforbruket.

Energikarakter

F.

Takst og tilstand

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 08.09.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja.
Pumpe kummen fungerte ikke som den skulle, som førte til tilbakeslag. Feilen er utbedret.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: INTEC PUMPER AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ny pumpe, pumpen som var på tomten, ble defekt des 2022. Den nye som ble satt inn av INTEC PUMPER AS i 2022, var for liten som førte til at den ikke klarte å pumpe ut vannet. Derfor blir den byttet igjen 2023 til en større pumpe, som nå funker som den skal.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: INTEC PUMPER AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ny pumpe, pumpen som var på tomten, ble defekt des 2022. Den nye som ble satt inn av INTEC PUMPER AS i 2022, var for liten som førte til at den ikke klarte å pumpe ut vannet. Derfor blir den byttet igjen 2023 til en større pumpe, som nå funker som den skal.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
Ja.
Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
Ja.
Byttet til ny pumpe, pumpen som var på tomten, ble defekt des 2022, som førte til tilbakeslag. Den nye som ble satt inn av INTEC PUMPER AS i 2022, var for liten som førte til at den ikke klarte å pumpe ut vannet. Derfor blir den byttet igjen 2023 til en større pumpe, som nå funker som den skal.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Norsk Klimasenter AS
Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe i begge etasjer.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
Ja.
Dato: 23.03.2026
I henhold til §12-10 i plan- og bygningslova legges forslag til detaljreguleringsplan for Dølibråtan - planID 350 ut på høring og offentlig ettersyn. Planen åpner for bygging av inntil 80 boenheter og nytt fortau i Grevlingveien. Planen er utarbeidet Henning Larsen AS på vegne av Trysilhus AS.
For mer informasjon ta kontakt med megler eller Nittedal kommune.

Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
Ja.
Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
Ja.
Boligen er en hel tomannsbolig.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.
Jeg har ikke selv bodd i boligen, ettersom den har vært leid ut i perioden jeg har eid den. Derfor har jeg begrenset kjennskap til hvordan boligen har vært brukt i det daglige.

Eier

Eier

Uthaya Kumar Markandu

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Eiendommen er p.t. utleid og har minst 3 måneders oppsigelsestid

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon kr 50.000,-
Tilstandsrapport fra kr 17900

Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900/19 900
Markedspakke kr 20 900/21 900/22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545

Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 155.425,-, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget)
- Stylist (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget, eventuelt fjerne om det ikke er styling)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig
Jan-Åge Meringdal
eiendomsmegler
jan-aage.meringdal@em1ostlandet.no
Tlf: 948 85 703

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.



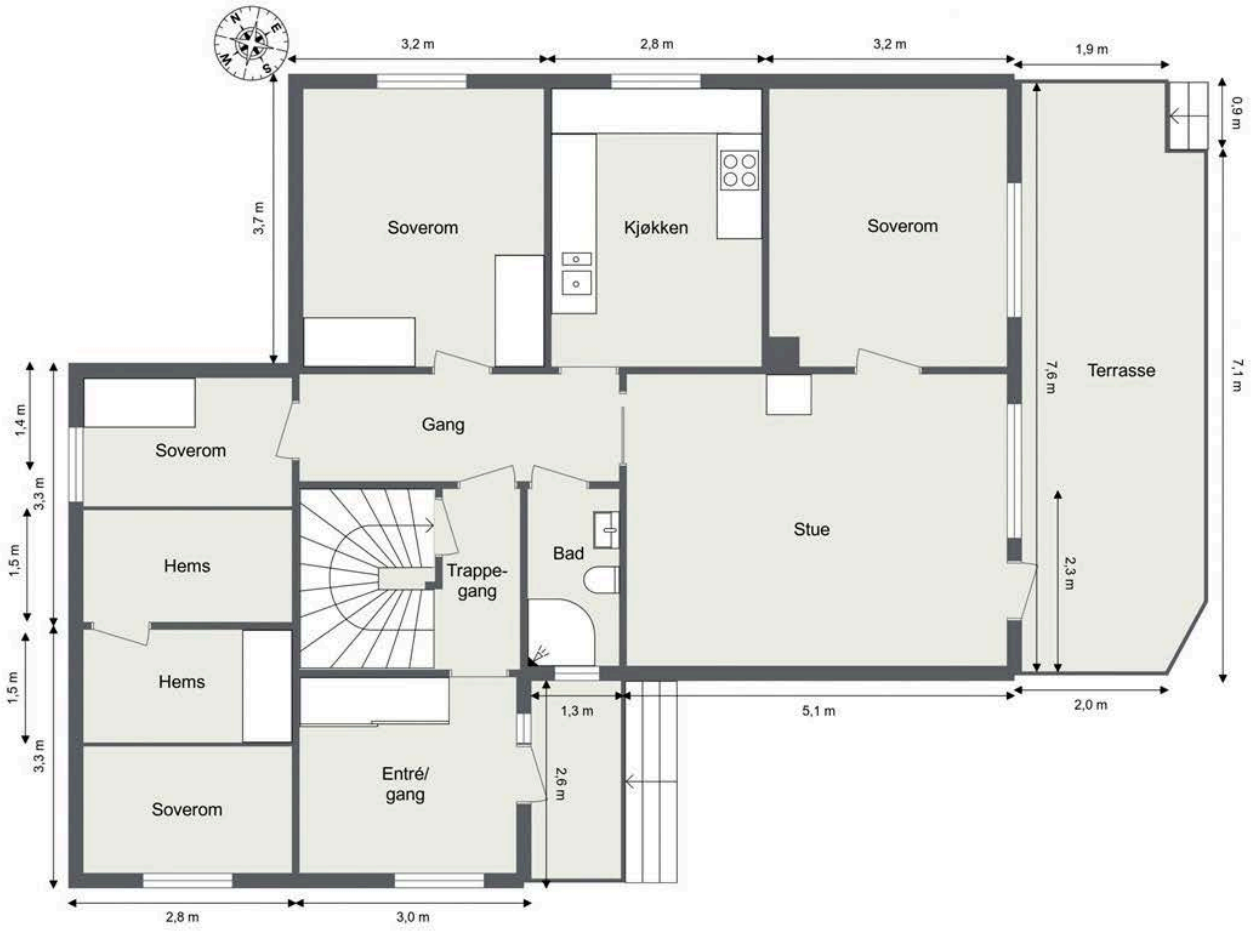






Grevlingveien 1

1. Etasje (gulvareal)







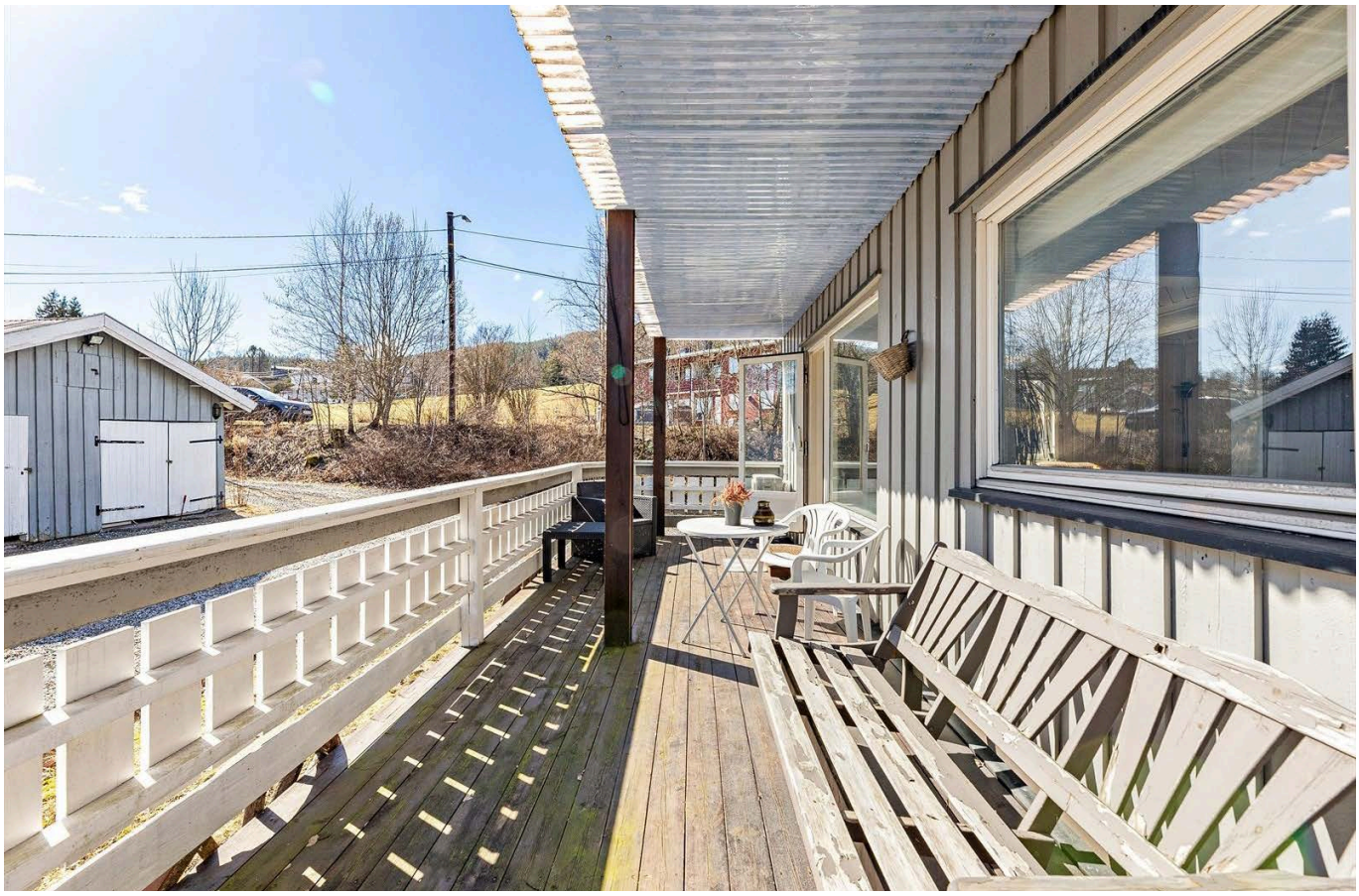


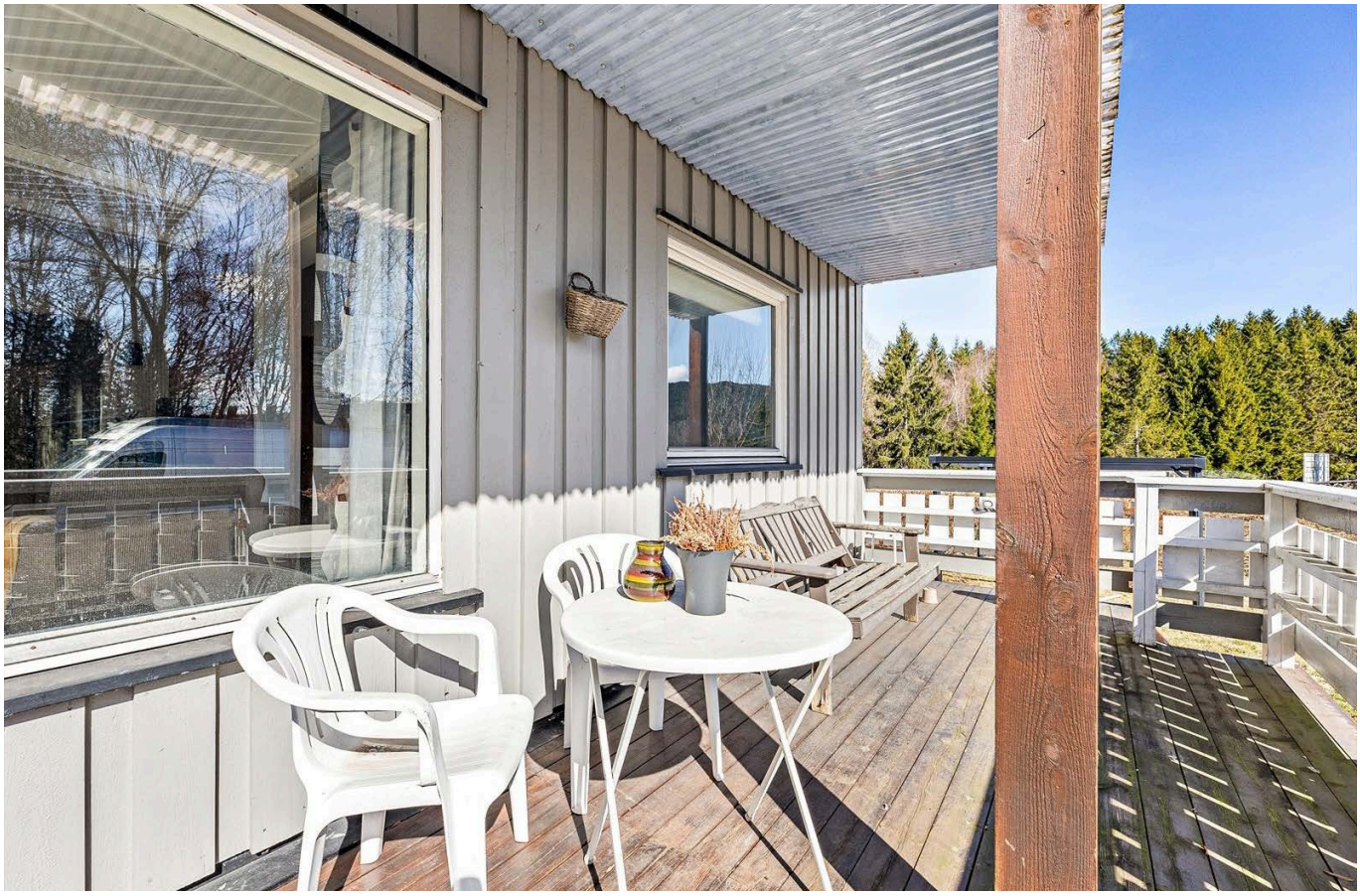














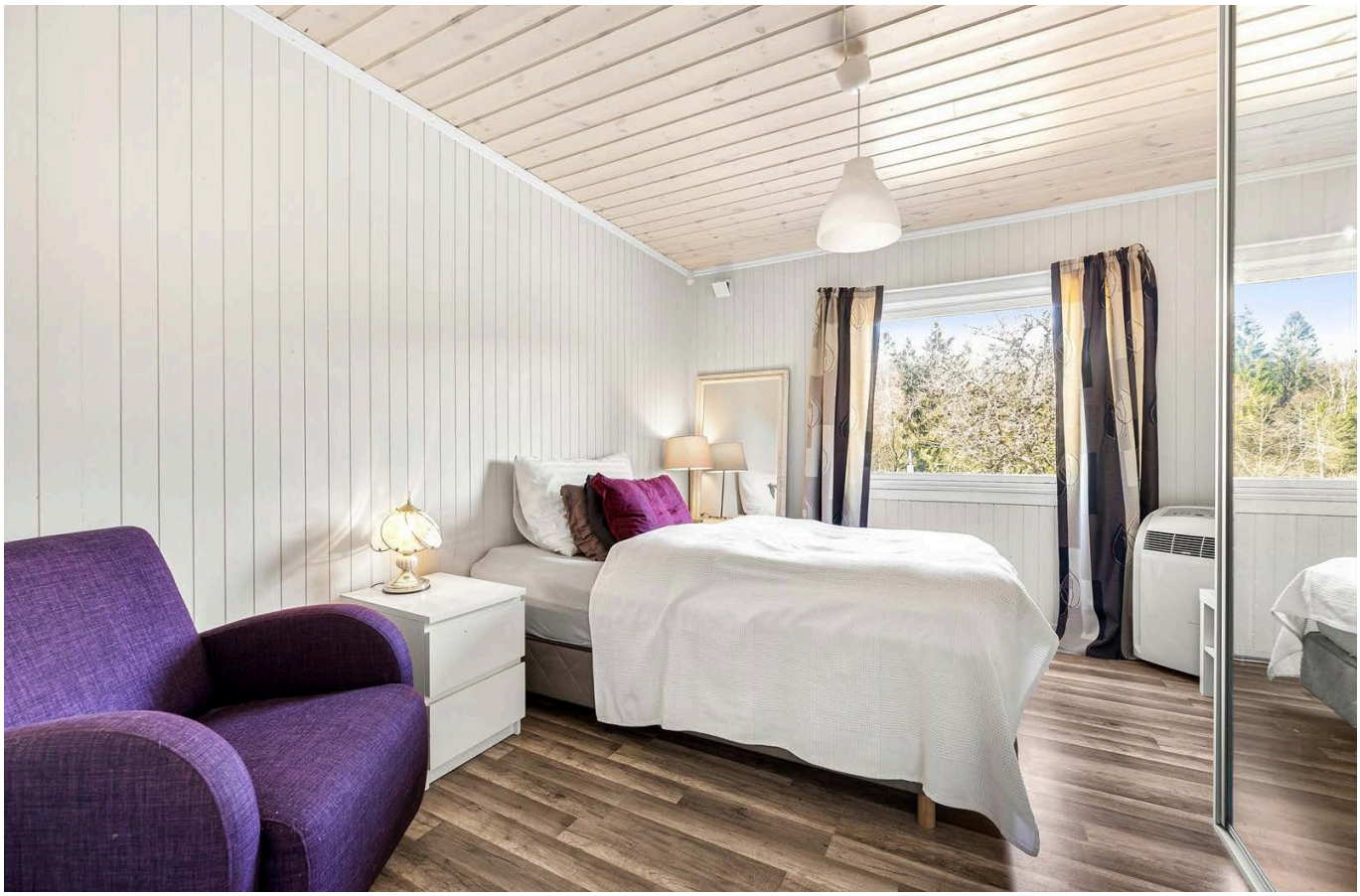





LANO

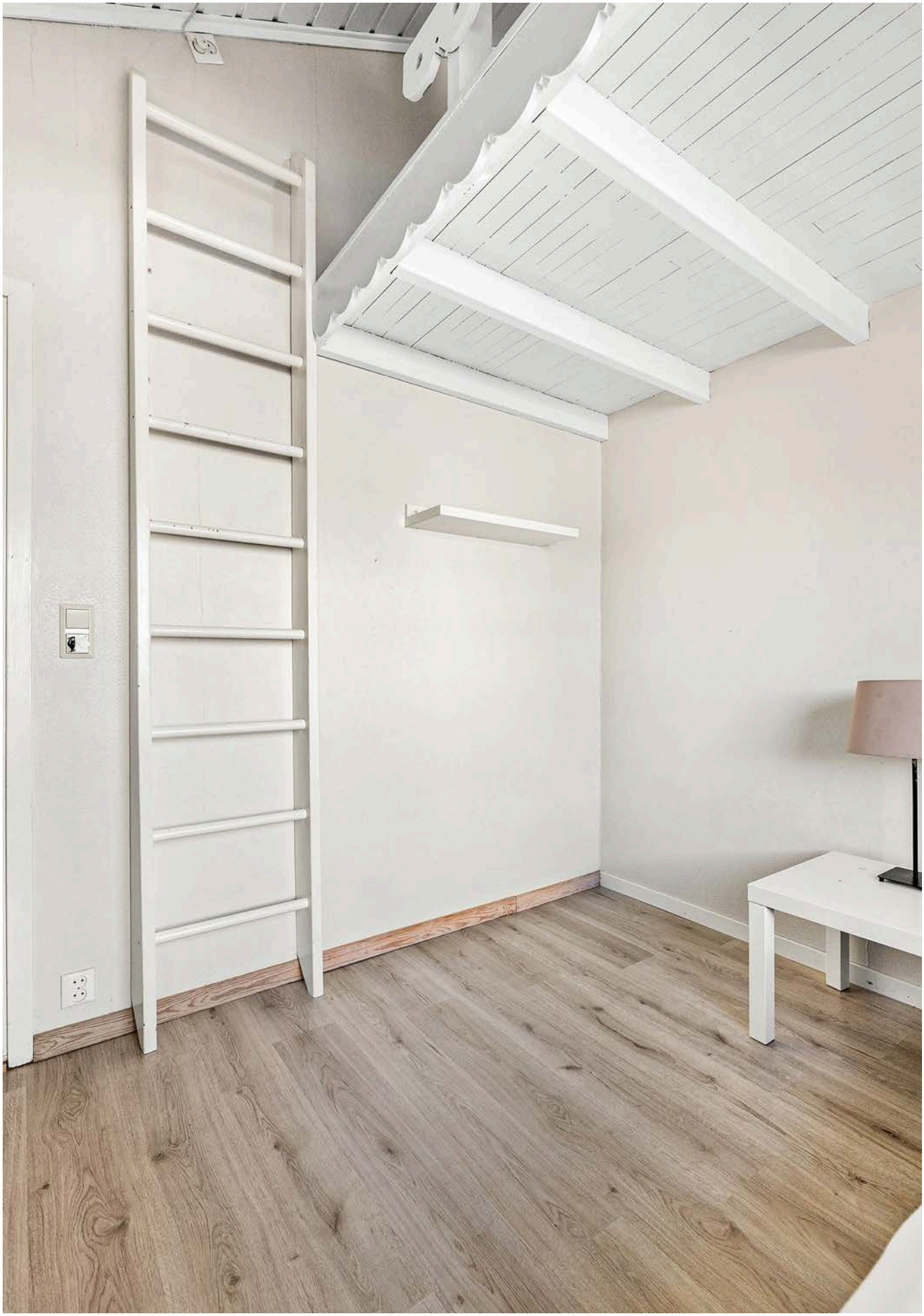








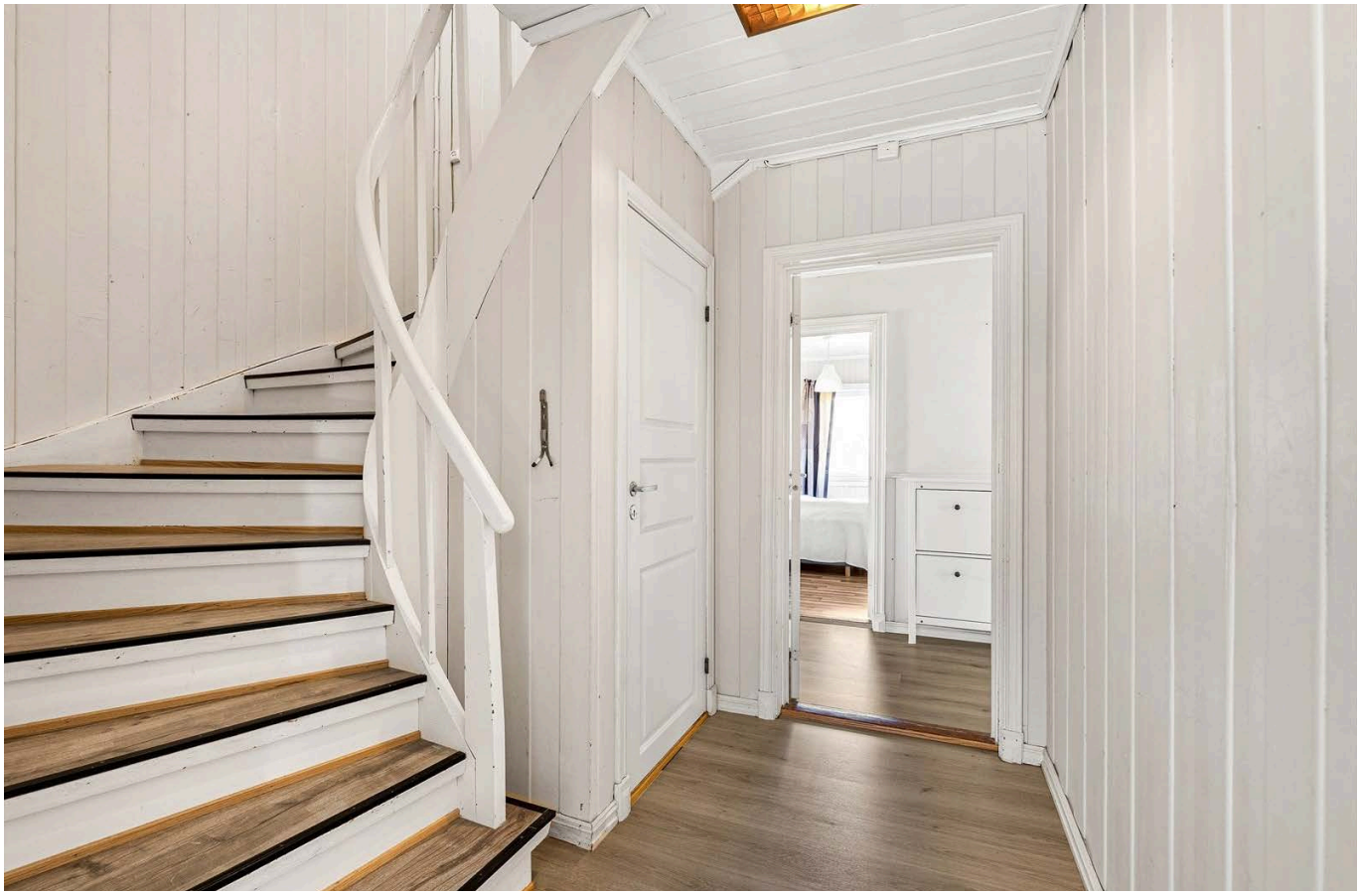




Grevlingveien 1

2. Etasje (gulvareal)





























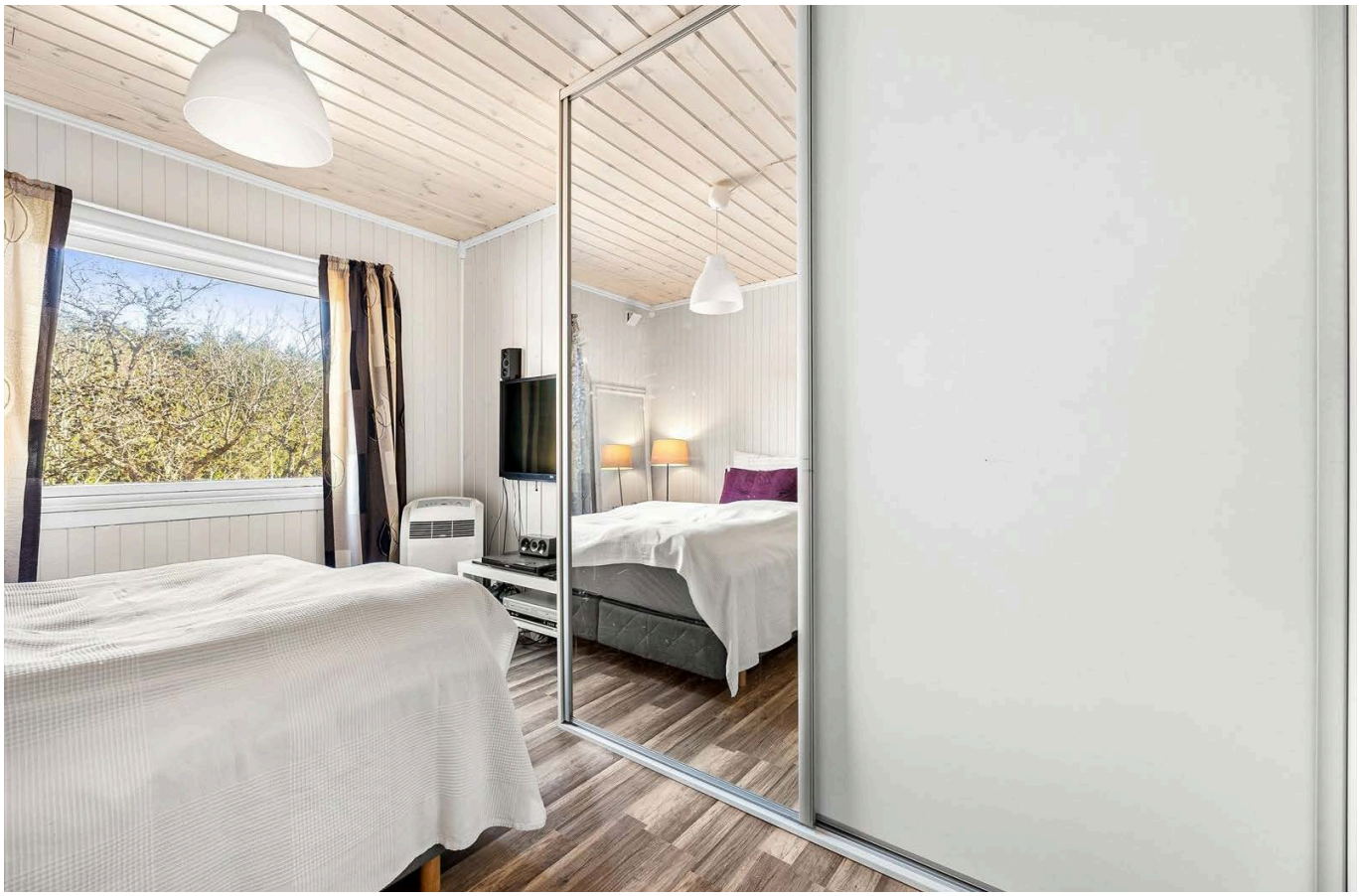

GREEN TEA
LEMONGRASS





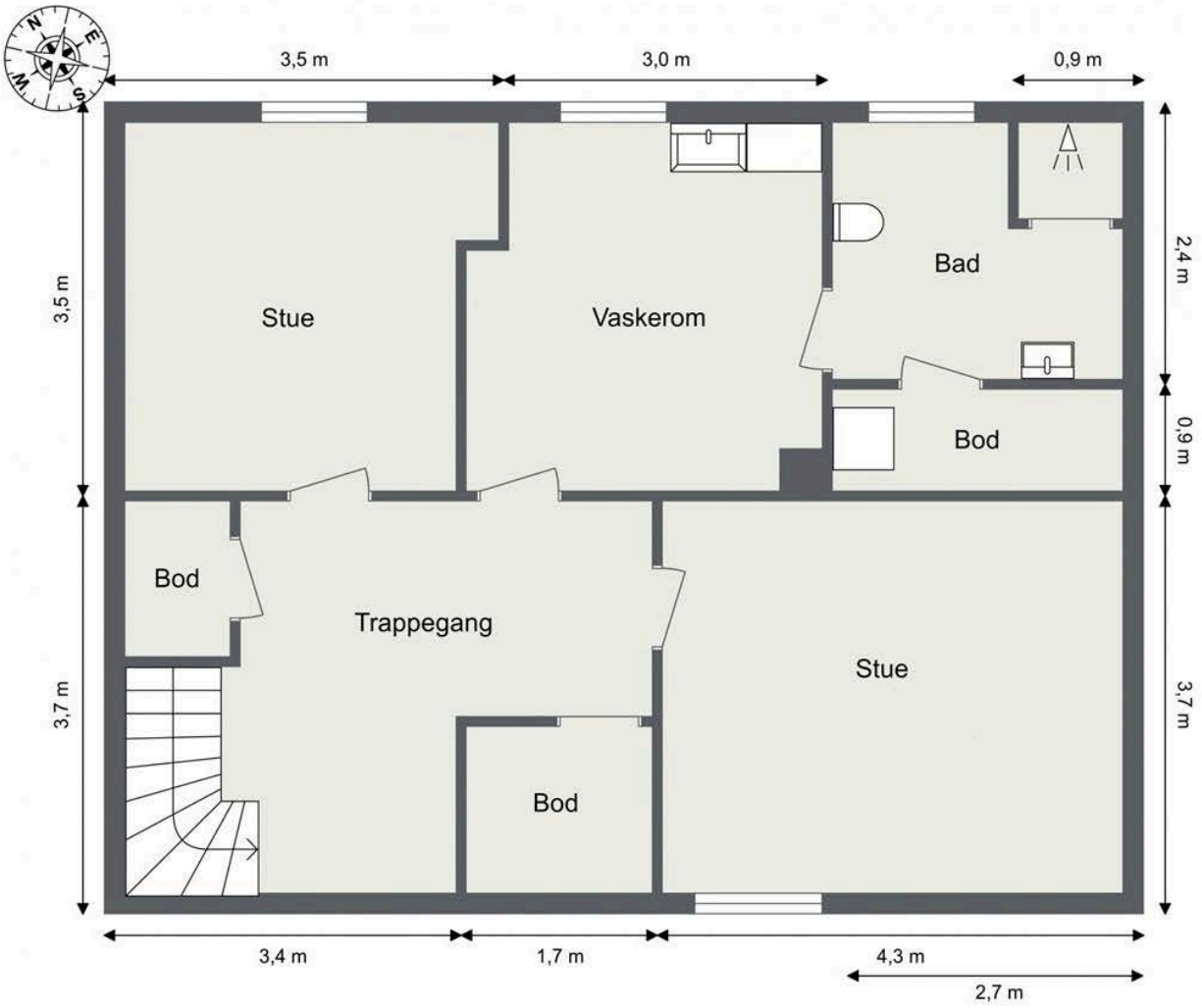




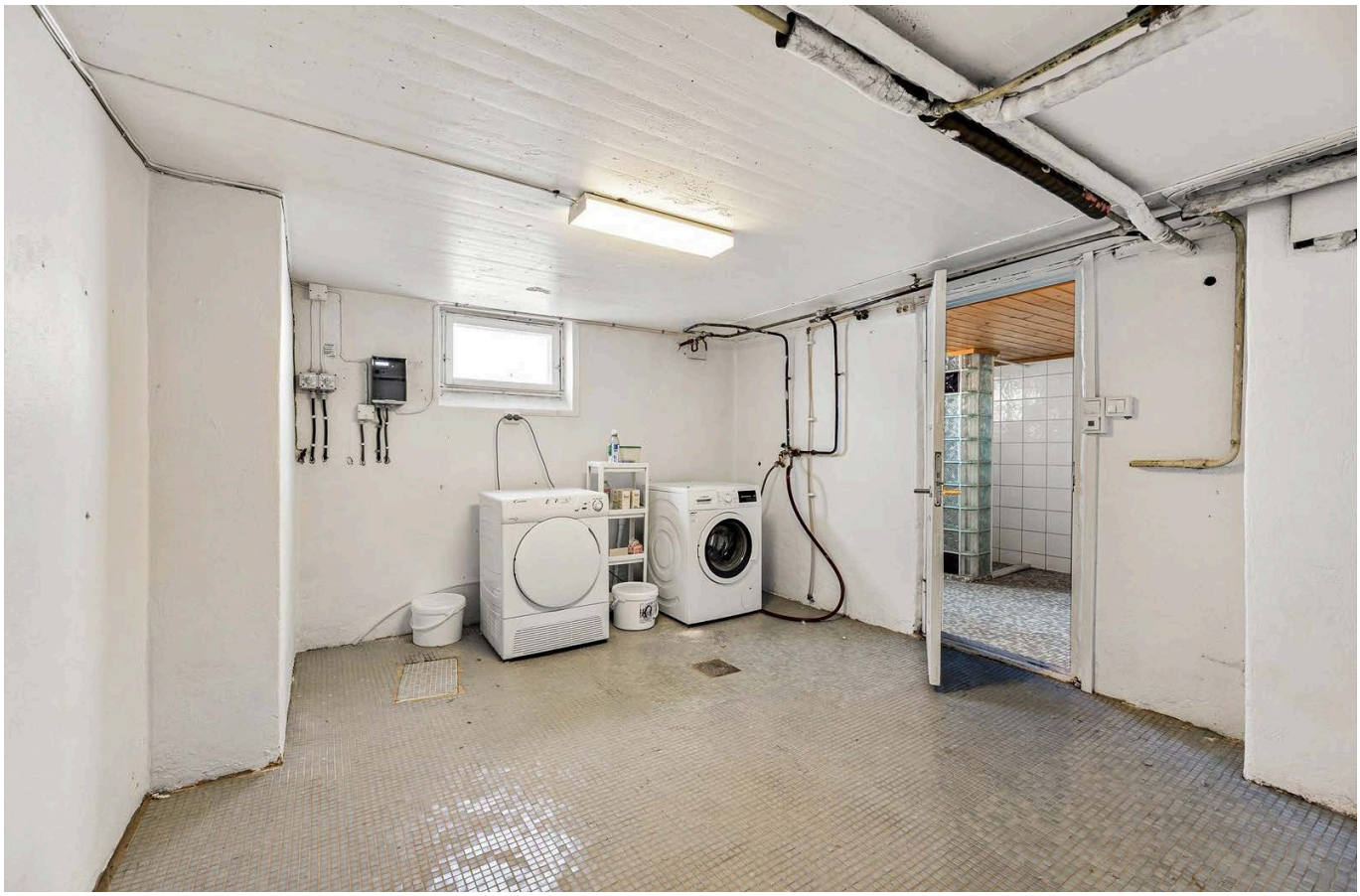


Grevlingveien 1

Underetasje (gulvareal)















Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Oppdatert 10.12.19

GREVLINGVEIEN 1

Nabolaget Døli/Varingskollen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Varingskollen Linje 126, 390	**1 min** 0.1 km
Varingskollen stasjon Linje RE30, R31	**11 min** 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**38 min** 29.7 km
Oslo Gardermoen	**42 min**

SKOLER

Elvetangen skole (1-7 kl.) 522 elever, 25 klasser	**10 min** 0.9 km
Hakadal ungdomsskole (8-10 kl.) 223 elever, 9 klasser	**11 min** 1 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	**9 min** 7.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**30 min** 22.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Døli omsorgssenter - Nittedal kom...	**5 min**
Elvetangen - Nittedal kommune	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

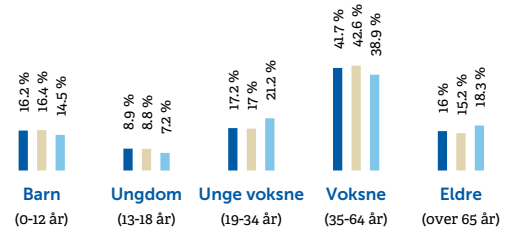
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Døli/Varingskollen	901	403
Løstad	1 758	764
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Varingskollen barnehage (0-6 år) 91 barn	**6 min** 0.5 km
Tøyen barnehage (1-5 år) 23 barn	**22 min** 1.9 km
Åneby barnehage (1-5 år) 47 barn	**4 min** 2.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tøyenhaugen	**21 min**
Meny Åneby PostNord	**3 min** 2.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Tog

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 97/100

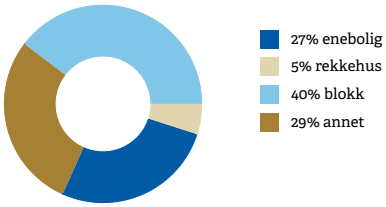
KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 91/100

STØYNIVÅET
Lite støynivå 87/100

SPORT

Elvetangen idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett, isbane	11 min 1 km
Hakadal ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	11 min 1 km
SvingInn Nittedal	7 min
Myrens Treningssenter Mosenteret	8 min

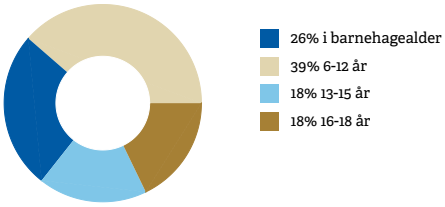
BOLIGMASSE



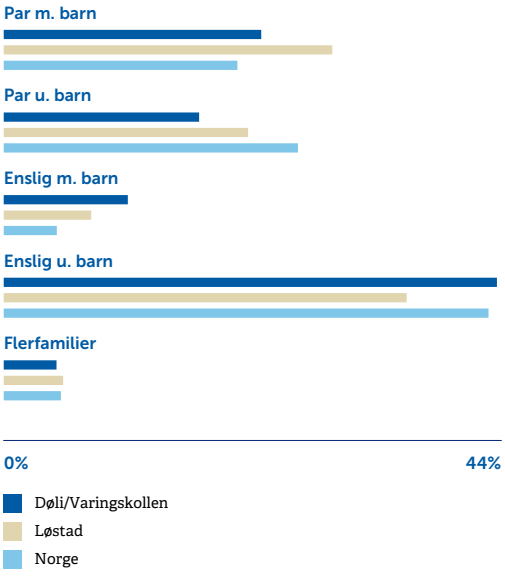
VARER/TJENESTER

Mosenteret Nittedal Senter	9 min
Ditt apotek Åneby	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

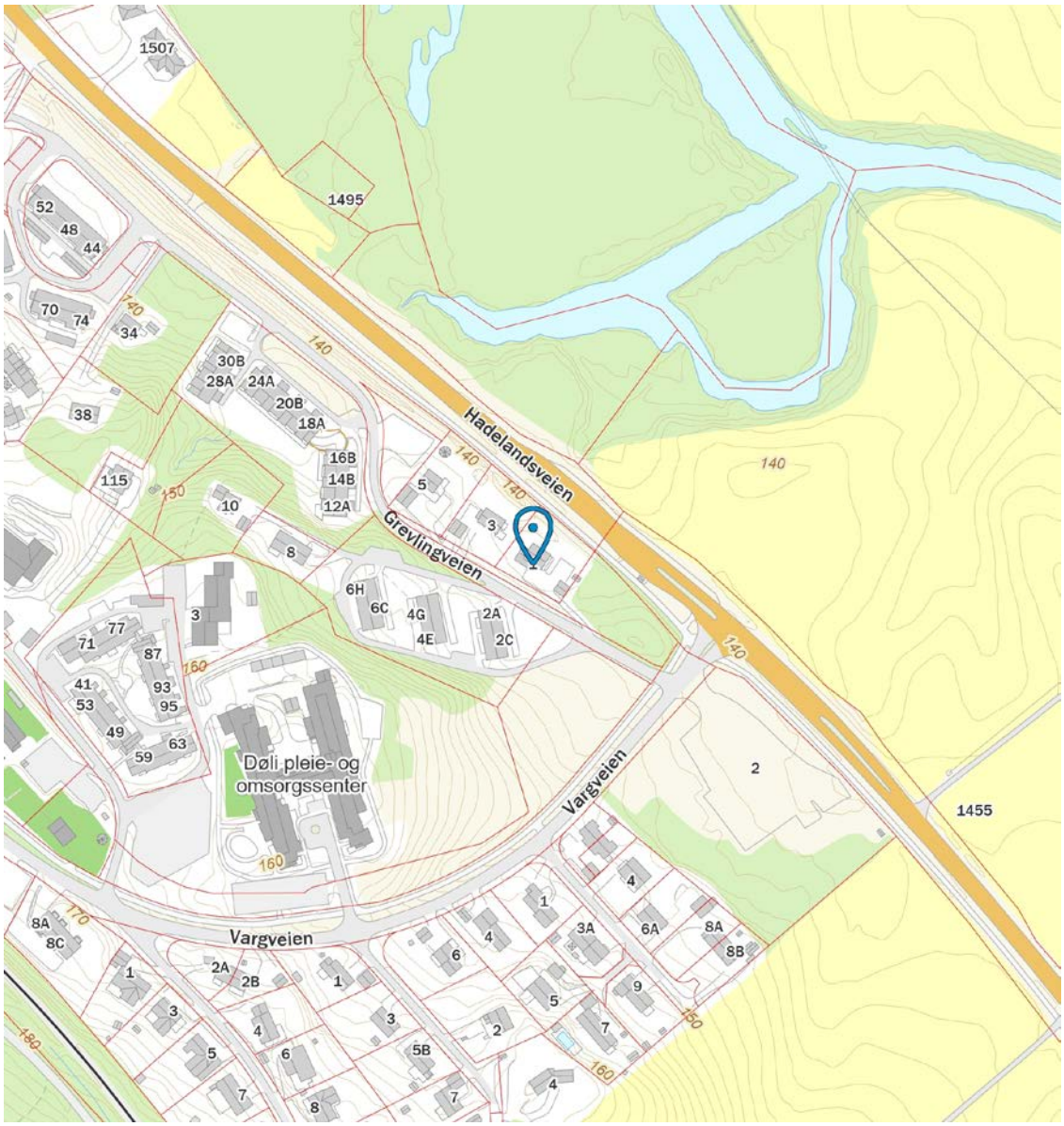


SIVILSTAND

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Grevlingveien 1, 1488 HAKADAL
NITTEDAL kommune
gnr. 41, bnr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 281 m² BRA-i: 250 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21415-1087 **Referansenummer:** OT1195

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen **Vår ref:** Jan-Åge Meringdal EM1 Lillestrøm

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen

Uavhengig Takstingeniør

eirik@staverntaksering.no

476 22 733

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Grevlingveien 1, 1488 HAKADAL
Gnr 41 - Bnr 53
3232 NITTEDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

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 som minimum 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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Grevlingveien 1, 1488 HAKADAL
Gnr 41 - Bnr 53
3232 NITTEDAL

Beskrivelse av eiendommen

Hel horisontaldelt tomannsbolig oppført i bindingsverk med stående bordkledning. Kjeller i betongkonstruksjon for opprinnelig del og lecablokker for påbygget del. Saltak med tekking av betongstein, takkonstruksjon med taksperrer i tre . Boligen har felles kjeller.
Kjeller har 2 rom, vaskerom, bad og flere boder. 1.etg har 3 soverom, bad, kjøkken, spisestue og stue med utgang til veranda. 2.etg har 2 soverom, bad, kjøkken og stue med utgang til balkong.
Man kan merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er i perioden 1997 til i dag gradvis utarbeidet strengere forskriftskrav til inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom.

Tomannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Det er kaldtloft på hoveddel med lufting i gavl og skråhimling/ isolert loftsbod over tilbygg.
Det ble tatt fuktmålinger som stikkprøver uten å påvise unormale forhold.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Kledningen er stedvis tørr og sprukket, men fasadene er godt vedlikeholdt og det ble ved stikkprøver kun påvist spredt råte.
Malte trevinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra 1970 tall.
Vinduene har endel slitasje men kan fortsatt brukes. Eldre kittede kjellervinduer med ytre vindu og innvendig varevindu.
Det er noen nyere trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass. Døren er skiftet 2024 .
Normal bruksslitasje.
Malte balkongdører i tre med 2-lags glass. Eldre dører.
Veranda i 1.etg mot nordøst ca 19m2 og balkong i 2.etg mot nordøst ca 12m2.
Veranda og balkong i trekonstruksjon, med rekkverk i tre og dekke av terrassebord.
Fundamentert på betong og dryppsikring av plast uten renne.
Terrassebord og toppbord rekkverk har behov for vedlikehold.
Trapp ved inngangsparti i stål. Trappen har rekkverk og er i god stand
Trapp til veranda i trekonstruksjon. trappen er i dårlig stand og bør skiftes/utbedres.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat i 1 og 2.etg, flis i gang og bad .etg, bellegg bad 2.etg.
Flis og teppe i kjeller.

Mindre sår/merker på gulv vurderes å være innenfor normal bruksslitasje

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.
Vegger: malt panel/plater, tapet og malt betong, flis på bad 1.etg og kjeller. Himling: malt betong, malte plater og malt panel.
Overflater er hovedsakelig i god stand men det er noe sår/merker og ufagmessigheter.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

Materialangivelser: Opplysninger om materialtyper, treslag, plateprodukter og overflatebehandlinger er basert på visuell befaring av synlige flater samt eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller materialanalyse, og angivelsene må derfor anses som antatte. Det påtas ikke ansvar for avvik som ikke med rimelighet kan avdekkes ved normal visuell befaring. Selger skal kontrollere opplysningene i rapporten og melde fra om eventuelle feil eller mangler før rapporten benyttes i salgsprosessen.
Betong gulv og etasjeskiller ned mot kjeller og trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje. Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvene, da kontroll av etasjeskillene ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova.

Kjøper anbefales å undersøke etasjeskillene og gulvkonstruksjonene nærmere, selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Undersøkelsen bør om mulig gjennomføres fra begge sider, med særlig kontroll av undersiden fra kjeller eller krypkjeller. Kontroll av oversiden bør foretas etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at konstruksjonene kan vurderes på et best mulig grunnlag.
Bygget er ikke utført med radon sperre, det var ikke et krav i byggeåret. Det er derimot god lufting under bygget som delvis kompensere.
I følge NGU aktsomhetskart for radon ligger boligen i ett område med usikker forekomst
Teglsteins pipe fra byggeår som går fra kjeller og over tak, det er montert peis i stuen i 1.etg. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert.
Feieluke i kjeller. Nyere ovn
er installert i stuen.
Det er mye sot/aske i pipen som bør tømmes via feieluke.
Gulvet har teppe, betong og fliser. Veggene består av panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt i stue, med måleresultat 12 %.
Det er søkt med fuktindikator på vegger av betong/mur.

Gulv som er bygget uten fukt sperre som var vanlig i byggeåret, det presiseres at denne kjelleren ble bygget som boder uten fukt sperre under betongdekke og betongdekke vil altid inneholde fuktighet som til tider vil forplante seg et stykke opp i murvegger og på gulv.
For eldre bygg anbefales primært å beholde pussede murvegger som vil puste og synliggjøre evt fuktproblematikk. Ventilasjonen kan med fordel økes med en fukt styrt vifte ut fra vaskerommet og ventiler på vinduer eller vegg.
Eldre kjellere egner seg normalt ikke som boligrom uten at det gjøres større endringer/tiltak.
Tilbygget del kan ha krypkjeller. Om det er krypkjeller kan denne ha tilgang via avstengt plate på vegg i trapperom kjeller. Det ble ikke

Beskrivelse av eiendommen

observert utvendige
ventiler på grunnmur tilbygg.
Malt tretrapp ned til kjeller og opp til 2.etg
Innvendige dører er malte fyllingsdører og skyvedør.
Normal bruksslitasje alder i betraktning.
Innvendige dører i kjeller er heltredører i furu med fyllinger.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2 Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrommet
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet har vinylbelegg, elektriske varmekabler og fall mot sluk mindre enn 1:100.
Det er moe fall mot vegg på motsatt side av sluket.
Det er våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er malt vegg. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 20 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Badet har naturlig avtrekk og tilluft under dør. Det anbefales å montere elektrisk vifte.
Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Våtrom › 1 Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrommet
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er mindre enn 1:100.
Det er moe fall mot vegg under dusjkabinett.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 16 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er åpnet inspeksjonsluke i sjakt og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke
inne i vegg. resultatet er 10%

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrommet
Vegger og tak av malt betong
Flislagt gulv. Det er målt ca 44 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Gulvet er ujevnt og har varierende fall
Det mangler vanntett sjikt, både skjult og synlig. Våtrommet har eldre stålsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 44 mm. Det er luke i gulvet.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Avtrekk via felles luftepipe. tilluft i døråpning.
Det er murvegger på badet, det er derfor ikke boret hull og målt etter fukt.
Fuktsøk på gulv indikerer noe forhøyede verdier.

Våtrom › Kjeller › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad ble ifølge tidligere salgsoppgave etablert i 2012, arbeidene bærer preg av egeninnsats.
Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrommet
Veggene er flislagte og himlingen har panel på innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det har 1:100 fall mot sluk, og gulvet er ujevnt med noe varable fallforhold.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, og sluket er et eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 46 mm.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i tilliggende bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 14 %. Fuktmålingen er utført i impregnert treverk som kan medføre at avlisningen viser høyere verdi enn reelt.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 2 Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er plass for hvitevarer som: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er ikke montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forhindre vannlekkasjer og forebygge brann.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Eier opplyser at dette er etablert etter befaring.

Kjøkken › 1 Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er integrerte hvitevarer som: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er ikke montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forhindre vannlekkasjer og forebygge brann.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Eldre ventilator med ukjent restlevetid.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber og noen vannledninger i plast stoppekran i vaskerom.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør før 1990.
Periodisk mekanisk avtrekk fra ett kjøkken og ett bad. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.

Beskrivelse av eiendommen

Det er luft-til-luft varmepumpe i 1 og 2 etg. Eier opplyser at disse ble montert i 2022
Varmtvannsbereder, 287 liter. Berederen er plassert i bod i kjeller og har avrenning til avløp.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Leilighetene har brannvarsler og brannslokker som er yngre enn 10 år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon
Det er grunnmursbeskyttelse i plast synlig på deler av bygget. Deler av drenering oppgis i tidligere salgsoppgave å være fra 2012 øvrige drenering vurderes å være fra byggeårMaterialet brukt til opparbeiding av tomt og fundament er ukjent.
Grunnmur i betong for eldre del og murte blokker for tilbygget del.
Fundamenter er ikke synlige normalt for byggeåret var stripefundament av betong eller
såleblokk som ligger under grunnmurer.
Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med parkeringsplass.
Øvrig tomt er beplantet med plen og busker.
I følge tidligere salgsoppgave ble boligen tilknyttet offentlig avløp i 2014. Det er opplyst som en usikker opplysning at det er vannledning og kloakkledninger av plast lagt inn til bygget fra 2014 og delvis eldre anlegg i støpejern/metall. Boligen har kum med pumpe, tidligere pumpe var for liten og ble skiftet i 2023.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

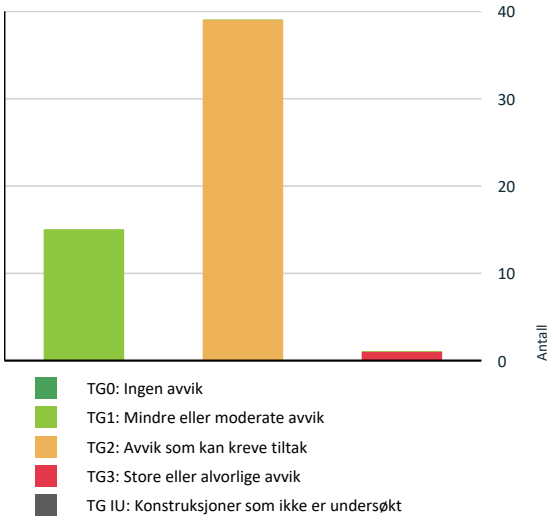
Det er søkt tilbygg i mai 1995. 1.etg stemmer med disse tegningene. I Juni 1995 er det søkt tilbygg balkonger, balkonger
stemmer med tegning. 2.etg stemmer med tegning sendt sammen med søknad om balkonger, men ikke med opprinnelige
tegninger det er uklart hva som er godkjent for 2.etg. For kjeller er det kun fremvist originale tegninger. Planløsningen for
kjeller er endret. De to stuene er ikke oppgitt som rom for varig opphold. Endringene kan være søknadspliktige.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Grevlingveien 1, 1488 HAKADAL
Gnr 41 - Bnr 53
3232 NITTEDAL

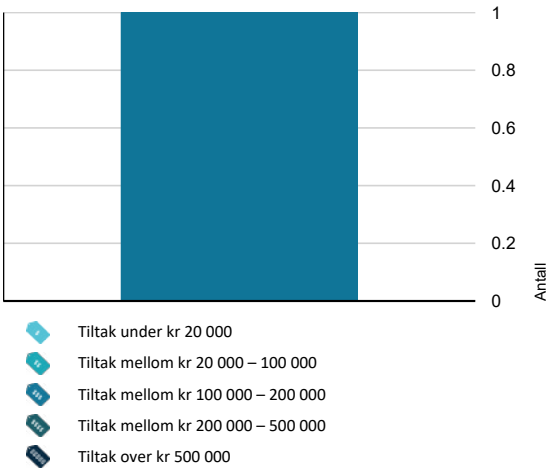
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten dekker forskriftens minstekrav til hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og hvordan undersøkelsene skal gjennomføres. Rapporten er derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av alle deler av eiendommen eller en generell kontroll av om bygningen oppfyller alle offentligrettslige krav. Som ledd i den bygningssakkyndiges profesjonsansvar og krav til faglig forsvarlig oppdragsutførelse kan enkelte supplerende forhold likevel være omtalt. Dette gjelder utvalgte forhold som var synlige ved den ordinære befaringen, og som etter en faglig vurdering kan ha vesentlig betydning for kjøper, blant annet med hensyn til skadeutvikling, funksjon, sikkerhet, helse eller miljø. At slike forhold er omtalt, innebærer ikke at undersøkelsesomfanget er utvidet til en fullstendig tilstandsvurdering av alle tilsvarende forhold eller bygningsdeler. Tilstandsanalysen omfatter kun de bygningene, bygningsdelene og rommene som fremgår av rapporten. Bygninger eller bygningsdeler som ikke er omtalt, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg, som garasje, bod og lignende, kan være enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling uten at dette innebærer at det er utført en tilstandsvurdering. Oppdraget er utført av en ekstern og uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten bindinger som kan påvirke den faglige vurderingen. Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget og bør leses nøye. Selger skal kontrollere at opplysningene i rapporten er korrekte og melde fra om feil, mangler, misvisende opplysninger eller andre kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper, før rapporten benyttes i salgsprosessen. Gulv, vegger og himlinger undersøkes i det omfanget forskrift til avhendingslova krever. I rom og på overflater uten obligatoriske undersøkelsespunkter registreres hovedsakelig synlige avvik som var tilgjengelige ved befaringen. Undersøkelsen er hovedsakelig visuell. Tepper, lette møbler og inventar kan flyttes når det er nødvendig og praktisk mulig, mens tunge eller fastmonterte møbler og innredninger normalt ikke flyttes eller demonteres. Det foretas ikke systematisk oppmåling av alle gulv for å kartlegge skjevheter eller ujevnheter. Påkrevde eller utførte kontrollmålinger fremgår under aktuell bygningsdel. Kjøper anbefales å undersøke gulv og øvrige overflater etter at boligen er tømt. Materialopplysninger bygger på visuell vurdering og informasjon fra eier. Destruktive undersøkelser og materialanalyser utføres bare når det fremgår av rapporten. Materialer regnes som antatte når de ikke kan fastslås visuelt. Sjakter, krypkjellere, loft, knekott, kryprom, hulrom og andre skjulte eller vanskelig tilgjengelige bygningsdeler skal så langt mulig være tilgjengelige før befaringen. Det samme gjelder under eller bak hvitevarer, dusjkabinett, innredninger og inventar. Eier/selger er informert i ordrebekreftelsen. Dersom nødvendig adkomst mangler eller området er blokkert, undersøkes det normalt ikke. Begrensningen opplyses i rapporten, og bygningsdelen kan angis som ikke undersøkt. Den bygningssakkyndige kan ikke forventes å avdekke skjulte eller utilgjengelige skader og avvik. Eier/selger skal opplyse om kjente eller tidligere forhold, herunder fukt, lekkasjer, råte, muggsopp og skadedyr. Manglende adkomst begrenser undersøkelsesgrunnlaget, men den bygningssakkyndige skal dokumentere begrensningen. Skjulte eller ikke undersøkte områder medfører økt usikkerhet og bør betraktes som risikoområder. Kjøper anbefales å få dem nærmere undersøkt før kjøp.

Eiendommen har i tillegg til boligen utvendig garasje/boder.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Grevlingveien 1, 1488 HAKADAL
Gnr 41 - Bnr 53
3232 NITTEDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Det er kun boligen som er inspisert og tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er eldre stålsluk med påvist rust. Klemring er kun montert øverst i dekke.
Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
Det er luke i gulvet hvor vann kan renne ned under gulvet

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist noe mose på tekkingen
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen både i hoveddel og tilbygget del.
I tilbygget del er det misfarging på vegg
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen for tilbygget.
Det er kun lufting i form av vinduer på hems.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Kjeller: Ett yttervindu er knust og må ha nytt glass. kitt er gammelt og har sprekker
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører - balkongdører Gå til side

Karmene i dører er værslitte og det er sprekker i trevirket.
Malte balkongdører med 2-lags glass. Dørene er godt vedlikeholdt uten vesentlige skader. Pga alder vil dør og glass ha dårligere isoleringsevne enn nye og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
Balkong i 2.etg har noen terrassebord med råte.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
murpuss faller av betongfundament under veranda
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Det er 94cm høyt rekkverk, dagens krav er 100cm

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er bom og sprekk i flis i entre

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

noe sår/merker og ufagmessigheter.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
Søk med fuktindikator indikerer noe forhøyet fuktnivå i gulv og nederst på noen vegger

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren.
Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

rekkverk er løst i kjellertrapp. Begge trapper har noe merker og sår
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Innvendig > Innvendige dører - kjeller Gå til side
Det er påvist monteringsavvik, slitasje og skjevheter på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Deler av bygget mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Deler av vannledningsnettet kan være eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Deler av avløpsnett kan være eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det kan ikke påvises at vegger i våtsone er utført i fuktbestandige materialer ihht forskrift.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.
Vanntett sjikt på vegg er malt. Det kan derfor ikke med sikkerhet fastslås om det er benyttet godkjente materialer som våtromsplater eller godkjent malingssystem med duk på veggen.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Det er kun lufteventil i yttervegg

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er noe sår og begynnende delaminering på innredningen.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
Det er noen dårlige fuger

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
Det skal primært benyttes mansjett og membran 2,5cm over gulv på gjennomføringer.
Det er smurt noe membran på på rørgjennomføring men ikke tilstrekkelig.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Det er kun lufteventil i yttervegg
Det er lite lufting under dør

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er sår og skader på innredningen

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Gulvet er ujevnt og har varierende fall.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
gjennomføring for avrenning for varmtvannstank er ikke tettet

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist at fuger har riss/sprekker.

Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Grevlingveien 1, 1488 HAKADAL
Gnr 41 - Bnr 53
3232 NITTEDAL

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
  Det er 94cm høyt rekkverk, dagens krav er 100cm Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til veranda.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Beboer opplyser at sikring kan løses ut om man kjører 2 vaskemaskiner på samme tid

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1955

Kommentar

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Vedlikehold
Huset er i generelt god stand men har stedvis vedlikeholdsetterslep og flere bygningsdeler har brukt opp mesteparten av sin levetid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe mose på tekkingen
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fjernes mose fra taktekkingen for å forhindre opphopning av fuktighet, som kan føre til redusert levetid på takstein og økt risiko for frostsprengning.
Det anbefales også at taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold, da begrenset besiktigelse fra bakkenivå kan medføre at skader ikke oppdages.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kaldtloft på hoveddel med lufting i gavl og skråhimling/ isolert loftsbod over tilbygg.
Det ble tatt fuktmålinger som stikkprøver uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen både i hoveddel og tilbygget del.
I tilbygget del er det misfarging på vegg

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen for tilbygget.
Det er kun lufting i form av vinduer på hems.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder og misfarging, da dette kan skyldes enten kondens eller lekkasje. Dersom årsaken ikke utbedres, er det risiko for videre fuktskader, råte og soppdannelse, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på konstruksjonen.

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.









TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Kledningen er stedvis tørr og sprukket, men fasadene er godt vedlikeholdt og det ble ved stikkprøver kun påvist spredt råte.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Kledning uten luftning var en vanlig løsning i byggetiden. Når kledningen en gang skal skiftes anbefales det å endre løsning til luftet kledning.



enkelte bord med begynnende råte

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra 1970 tall. Vinduene har endel slitasje men kan fortsatt brukes. Eldre kittede kjellervinduer med ytre vindu og innvendig varevindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Kjeller: Ett yttervindu er knust og må ha nytt glass. kitt er gammelt og har sprekker

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.





Enkelte vinduer med noe forhøyet fuktniva.





Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer- nyere

Beskrivelse

Det er noen nyere trevinduer med 2-lags isolerglass.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass. Døren er skiftet 2024 .
Normal bruksslitasje.



TG 2 Ytterdører - balkongdører

Beskrivelse

Malte balkongdører i tre med 2-lags glass. Eldre dører.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte og det er sprekker i trevirket.
- Malte balkongdører med 2-lags glass. Dørene er godt vedlikeholdt uten vesentlige skader. Pga alder vil dør og glass ha dårligere isoleringsevne enn nye og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Kun lokale tiltak er påkrevet, alder og slitasje tilsier at oppgradering må forventes.

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i 1.etg mot nordøst ca 19m2 og balkong i 2.etg mot nordøst ca 12m2.
Veranda og balkong i trekonstruksjon, med rekkverk i tre og dekke av terrassebord.
Fundamentert på betong og dryppsikring av plast uten renne.
Terrassebord og toppbord rekkverk har behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
Balkong i 2.etg har noen terrassebord med råte.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

• murpuss faller av betongfundament under veranda

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Det er 94cm høyt rekkverk, dagens krav er 100cm

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede terrassebord på balkongen i 2. etasje bør skiftes ut, og øvrige overflater bør vedlikeholdes for å forhindre videre forringelse.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skadeutvikling, redusert levetid og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

• Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen. Regelmessig vedlikehold vil forlenge levetiden og sikre sikker bruk av veranda og balkong.

• Murpussen på betongfundamentet under verandaen bør utbedres for å hindre videre forvitring og skade på konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til redusert levetid på fundamentet og økt risiko for fuktskader.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport






Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved inngangsparti i stål. Trappen har rekkverk og er i god stand
Trapp til veranda i trekonstruksjon. trappen er i dårlig stand og bør skiftes/utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til veranda.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.




INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Laminat i 1 og 2.etg, flis i gang og bad .etg, bellegg bad 2.etg. Flis og teppe i kjeller.

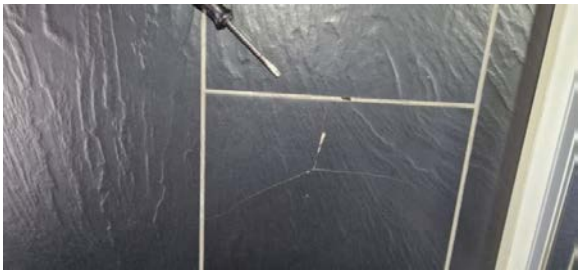
Mindre sår/merker på gulv vurderes å være innenfor normal bruksslitasje

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er bom og sprekk i flis i entre

Konsekvens/tiltak
• Fliser med bom og sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å unngå videre skade og redusert funksjon.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at flisene løsner, knuser eller gir redusert varmeledningsevne.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: malt panel/plater, tapet og malt betong, flis på bad 1.etg og
kjeller. Himling: malt betong, malte plater og malt panel.
Overflater er hovedsakelig i god stand men det er noe sår/merker og ufagmessigheter.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

Materialangivelser: Opplysninger om materialtyper, treslag, plateprodukter og overflatebehandlinger er basert på visuell befaring av synlige flater samt eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller materialanalyse, og angivelsene må derfor anses som antatte. Det påtas ikke ansvar for avvik som ikke med rimelighet kan avdekkes ved normal visuell befaring. Selger skal kontrollere opplysningene i rapporten og melde fra om eventuelle feil eller mangler før rapporten benyttes i salgsprosessen.

Vurdering av avvik:
• noe sår/merker og ufagmessigheter.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at overflater med sår, merker og ufagmessigheter utbedres for å sikre et helhetlig og varig resultat.
Ufagmessig utførelse kan medføre redusert kvalitet, økt risiko for skjulte feil og behov for hyppigere vedlikehold eller fremtidige utbedringer.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betong gulv og etasjeskiller ned mot kjeller og trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje. Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvene, da kontroll av etasjeskillene ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova.

Kjøper anbefales å undersøke etasjeskillene og gulvkonstruksjonene nærmere, selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Undersøkelsen bør om mulig gjennomføres fra begge sider, med særlig kontroll av undersiden fra kjeller eller krypkjeller. Kontroll av oversiden bør foretas etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at konstruksjonene kan vurderes på et best mulig grunnlag.

Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke utført med radon sperre, det var ikke et krav i byggeåret. Det er derimot god lufting under bygget som delvis kompensere.
I følge NGU aktsomhetskart for radon ligger boligen i ett område med usikker forekomst

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteins pipe fra byggeår som går fra kjeller og over tak, det er montert peis i stuen i 1.etg. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Feieluke i kjeller. Nyere ovn
er installert i stuen.
Det er mye sot/aske i pipen som bør tømmes via feieluke.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.







TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har teppe, betong og fliser. Veggene består av panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt i stue, med måleresultat 12 %. Det er søkt med fuktindikator på vegger av betong/mur.

Gulv som er bygget uten fukt sperre som var vanlig i byggeåret, det presiseres at denne kjelleren ble bygget som boder uten fukt sperre under betongdekke og betongdekke vil altid inneholde fuktighet som til tider vil forplante seg et stykke opp i murvegger og på gulv.
For eldre bygg anbefales primært å beholde pussede murvegger som vil puste og synliggjøre evt fuktproblematikk. Ventilasjonen kan med fordel økes med en fukt styrt vifte ut fra vaskerommet og ventiler på vinduer eller vegg.
Eldre kjellere egner seg normalt ikke som boligrom uten at det gjøres større endringer/tiltak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
• Søk med fuktindikator indikerer noe forhøyet fuktnivå i gulv og nederst på noen vegger

Konsekvens/tiltak
• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.
• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.
• Ventilering av kjeller bør forbedres og det bør følges med på situasjonen.
Ytterligere tiltak kan bli nødvendig avhengig av bruken av kjelleren.







TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilbygget del kan ha krypkjeller. Om det er krypkjeller kan denne ha tilgang via avstengt plate på vegg i trapperom kjeller. Det ble ikke observert utvendige ventiler på grunnmur tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Grevlingveien 1, 1488 HAKADAL
Gnr 41 - Bnr 53
3232 NITTEDAL

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp ned til kjeller og opp til 2.etg

Vurdering av avvik:

• rekkverk er løst i kjellertrapp. Begge trapper har noe merker og sår

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket i kjellertrappen bør festes forsvarlig for å unngå risiko for fallulykker.
Merker og sår i trappene bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og for å opprettholde sikkerhet og estetikk.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.









TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige dører er malte fyllingsdører og skyvedør.
Normal bruksslitasje alder i betraktning.





TG 2 Innvendige dører - kjeller

Beskrivelse

Innvendige dører i kjeller er heltredører i furu med fyllinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik, slitasje og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrommet

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det kan ikke påvises at vegger i våtsone er utført i fuktbestandige materialer ihht forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg, elektriske varmekabler og fall mot sluk mindre enn 1:100.
Det er moe fall mot vegg på motsatt side av sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å beholde løsningen med tett dusjkabinett. Kabinettet har avrenning direkte til sluk.

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

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er malt vegg. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.
Vanntett sjikt på vegg er malt. Det kan derfor ikke med sikkerhet fastslås om det er benyttet godkjente materialer som våtromsplater eller godkjent malingssystem med duk på veggen.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

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

• Ytterligere undersøkelser anbefales.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk og tilluft under dør. Det anbefales å montere elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrommet

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er mindre enn 1:100.
Det er moe fall mot vegg under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
• Det er noen dårlige fuger

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å beholde løsningen med tett dusjkabinett. Kabinettet har avrenning direkte til sluk.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det anbefales å beholde løsningen med tett dusjkabinett. Kabinettet har avrenning direkte til sluk
• Dårlige fuger bør utbedres for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner og økt risiko for mugg- og råteskader.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 16 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
Det skal primært benyttes mansjett og membran 2,5cm over gulv på gjennomføringer.
Det er smurt noe membran på på rørgjennomføring men ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.
• Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.
• Det anbefales å kartlegge årsaken til skadene og utbedre eventuell fuktkilde. Skadet innredning bør repareres eller skiftes ut, og det bør sikres at nye materialer er tilpasset bruk i våtrom.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er kun lufteventil i yttervegg
Det er lite lufting under dør

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
• Det anbefales å montere elektrisk vifte og å etablere bedre tilluft

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er åpnet inspeksjonsluke i sjakt og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke
inne i vegg. resultatet er 10%

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrommet

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og tak av malt betong

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Det er målt ca 44 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Gulvet er ujevnt og har varierende fall

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Gulvet er ujevnt og har varierende fall.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt, både skjult og synlig. Våtrommet har eldre stålsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 44 mm. Det er luke i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er eldre stålsluk med påvist rust. Klemring er kun montert øverst i dekke.

• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

• Det er luke i gulvet hvor vann kan renne ned under gulvet

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.

• Det bør etableres vanntett sjikt og tettes rundt luken i gulvet for å hindre at vann kan renne ned under gulvet.

Konsekvensen av manglende vanntett sjikt og utetthet rundt luken er økt risiko for fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner, samt mulig utvikling av sopp og mugg.

Kostnadsoverslag gjelder sluk og gulvmembran/flis.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Avtrekk via felles luftepipe. tilluft i døråpning.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
• Det anbefales å montere elektrisk vifte.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er murvegger på badet, det er derfor ikke boret hull og målt etter fukt.
Fuktsøk på gulv indikerer noe forhøyede verdier.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad ble ifølge tidligere salgsoppgave etablert i 2012, arbeidene bærer preg av egeninnsats.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrommet

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene er flislagte og himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• gjennomføring for avrenning for varmtvannstank er ikke tettet

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Gjennomføringen for avrenning fra varmtvannstank bør tettes forsvarlig for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tetting medfører økt risiko for fuktskader og påfølgende skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler.







KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det har 1:100 fall mot sluk, og gulvet er ujevnt med noe varable fallforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist at fuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale.

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, og sluket er et eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 46 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Det anbefales å installere tett dusjkabinett



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.

• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i tilliggende bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 14 %. Fuktmålingen er utført i impregnert treverk som kan medføre at avlisningen viser høyere verdi enn reelt.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er plass for hvitevarer som: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

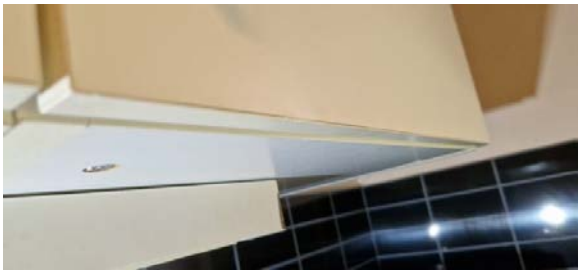
Det er ikke montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forhindre

vannlekkasjer og forebygge brann.

Vurdering av avvik:
• Det er noe sår og begynnende delaminering på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre sår og delaminering på innredningen for å forhindre videre skade og redusert levetid på kjøkkeninnredningen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse og behov for utskifting på et tidligere tidspunkt.







2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Eier opplyser at dette er etablert etter befaring.

Tilstandsrapport







1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er ikke montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forhindre vannlekkasjer og forebygge brann.

Vurdering av avvik:
• Det er sår og skader på innredningen

Konsekvens/tiltak
• Sår og skader på innredningen bør utbedres for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk.

Tilstandsrapport









1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Eldre ventilator med ukjent restlevetid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber og noen vannledninger i plast stoppekran i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.
- Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør før 1990.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.







Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Periodisk mekanisk avtrekk fra ett kjøkken og ett bad. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe i 1 og 2 etg. Eier opplyser at disse ble montert i 2022

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, 287 liter. Berederen er plassert i bod i kjeller og har avrenning til avløp.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Beboer opplyser at sikring kan løses ut om man kjører 2 vaskemaskiner på samme tid

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det anbefales å få en kvalifisert elektriker til å gjennomgå det elektriske anlegget, spesielt med tanke på at sikringen løser ut ved samtidig bruk av to vaskemaskiner.
Dette kan tyde på at anlegget er underdimensjonert eller har feilbelastning, noe som kan medføre økt risiko for varmgang og brann.
Videre bør det gjennomføres el-tilsyn, da det er over 5 år siden sist kontroll, for å redusere risikoen for skjulte feil og mangler.





Brannteknikse forhold

Beskrivelse

Leilighetene har brannvarsler og brannslokker som er yngre enn 10 år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse i plast synlig på deler av bygget. Deler av drenering oppgis i tidligere salgsoppgave å være fra 2012 øvrige drenering vurderes å være fra byggeårMaterialet brukt til opparbeiding av tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Deler av bygget mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong for eldre del og murte blokker for tilbygget del. Fundamenter er ikke synlige normalt for byggeåret var stripefundament av betong eller
såleblokk som ligger under grunnmurer.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med parkeringsplass. Øvrig tomt er beplantet med plen og busker.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

I følge tidligere salgsoppgave ble boligen tilknyttet offentlig avløp i 2014. Det er opplyst som en usikker opplysning at det er vannledning og kloakkledninger av plast lagt inn til bygget fra 2014 og delvis eldre anlegg i støpejern/metall. Boligen har kum med pumpe, tidligere pumpe var for liten og ble skiftet i 2023.

Vurdering av avvik:

- Deler av vannledningsnettet kan være eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Deler av avløpsnett kan være eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Det er 94cm høyt rekkverk, dagens krav er 100cm
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til veranda.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Beboer opplyser at sikring kan løses ut om man kjører 2 vaskemaskiner på samme tid

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det anbefales å få en kvalifisert elektriker til å gjennomgå det elektriske anlegget, spesielt med tanke på at sikringen løser ut ved samtidig bruk av to vaskemaskiner.
Dette kan tyde på at anlegget er underdimensjonert eller har feilbelastning, noe som kan medføre økt risiko for varmgang og brann.
Videre bør det gjennomføres el-tilsyn, da det er over 5 år siden sist kontroll, for å redusere risikoen for skjulte feil og mangler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

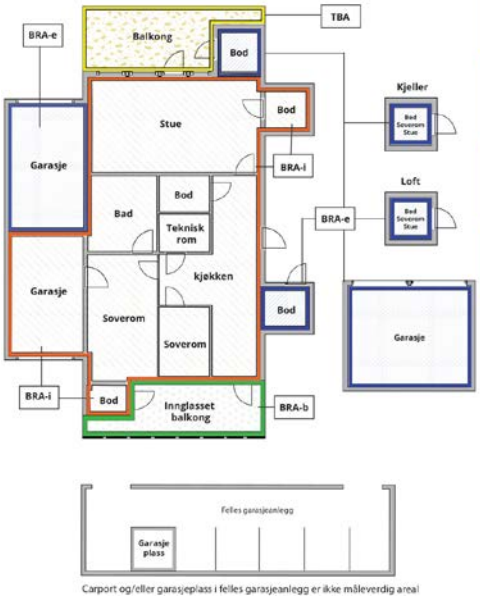
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2 Etasje	75			75	12	17	92
1 Etasje	104	31		135	19		135
Kjeller	71			71			71
SUM	**250**	**31**			**31**	**17**	**298**
SUM BRA	**281**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Trapperom, gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
1 Etasje	Entré/trapperom (felles), gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4	Garasje, vedbod, utvendig bod	
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, kjellerstue 2, vaskerom, bad, bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal.
Utvendig bod/brakke ligger delvis utenfor tomtegrensen.
Åpent areal (TBA) i ny arealstandard NS 3940:2023 gjelder kun plattinger og balkonger, det er ikke tatt med repos, trapper eller steinlagt areal.

Deler av etg med skråtak som er utenfor høyde 1.9m + 60cm er medtatt som areal med lav himlings høyde. Rom som ikke har 1,9m høyde i 60 cm bredde er ikke målbare.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9
Gulv på hems for 2 etg har tilkomst fra 1 etg. Ikke måleverdigareal i 2 etg tilhører boligdelen i 1 etg.

Målt takhøyde:
1.etg stue 243cm
2. etg stue 240cm
Kjeller trapperom 192cm (ujevnt gulv)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er søkt tilbygg i mai 1995. 1.etg stemmer med disse tegningene. I Juni 1995 er det søkt tilbygg balkonger, balkonger stemmer med tegning. 2.etg stemmer med tegning sendt sammen med søknad om balkonger, men ikke med opprinnelige tegninger det er uklart hva som er godkjent for 2.etg. For kjeller er det kun fremvist originale tegninger. Planløsningen for kjeller er endret. De to stuene er ikke oppgitt som rom for varig opphold. Endringene kan være søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Eirik H. Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	41	53		0	1219.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grevlingveien 1

Hjemmelshaver
Markandu Uthaya Kumar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Hakadal, ca. 8 km fra Nittedal sentrum hvor du finner alt av fasiliteter, samt buss og togstasjon. Det er bussforbindelse med stoppeplass ved Varingskollen som ligger ca. 1 min fra boligen. Sagdammen som ligger ca. 2 km fra boligen har gode bademuligheter og friarealer i umiddelbar nærhet med flott natur med muligheter for jakt, fiske og rekreasjonsmuligheter som turgåing og bærplukking. Skolebuss-ordning fra eiendommen til Hagen barneskole og gangavstand til Hakadal ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende område, samt et godt utvalg av private og kommunale barnehager.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. Ta Rv4 til Vargveien i Løvstad. Kjør til Grevlingveien. Grevlingveien 1

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

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). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

AREAL

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Markandu, Uthaya Kumar
21.09.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Uthaya Kumar Markandu

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grevlingveien 1
1488 Hakadal

3232-41/53/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Pumpe kummen fungerte ikke som den skulle, som førte til tilbakeslag. Feilen er utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: INTEC PUMPER AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ny pumpe, pumpen som var på tomten, ble defekt des 2022. Den nye som ble satt inn av INTEC PUMPER AS i 2022, var for liten som førte til at den ikke klarte å pumpe ut vannet. Derfor blir den byttet igjen 2023 til en større pumpe, som nå funker som den skal.

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: INTEC PUMPER AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ny pumpe, pumpen som var på tomten, ble defekt des 2022. Den nye som ble satt inn av INTEC PUMPER AS i 2022, var for liten som førte til at den ikke klarte å pumpe ut vannet. Derfor blir den byttet igjen 2023 til en større pumpe, som nå funker som den skal.

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Ja**

Byttet til ny pumpe, pumpen som var
på tomten, ble defekt des 2022, som førte til tilbakeslag. Den nye som ble satt inn av INTEC PUMPER AS i 2022, var for liten som førte til at den ikke klarte å pumpe ut vannet. Derfor blir den byttet igjen 2023 til en
større pumpe, som nå funker som den skal.

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Norsk Klimasenter AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe i begge etasjer.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Ja**

Dato: 23.03.2026

I henhold til §12-10 i plan- og bygningslova legges forslag til detaljreguleringsplan for Dølibråtan - planID 350 ut på høring og offentlig ettersyn. Planen åpner for bygging av inntil 80 boenheter og nytt fortau i Grevlingveien. Planen er utarbeidet Henning Larsen AS på vegne av Trysilhus AS.

For mer informasjon ta kontakt med megler eller Nittedal kommune.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Boligen er en hel tomannsbolig.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

Jeg har ikke selv bodd i boligen, ettersom den har vært leid ut i perioden jeg har eid den. Derfor har jeg begrenset kjennskap til hvordan boligen har vært brukt i det daglige.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/2894/8
Uthentet 2024-04-10 10:41

Dbf. k 11/6.1970.

2894/1970

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 41 bnr. 53 i Nittedal forplikter seg og senere eiere til uten utgifter for kommunen å rive/ fjerne garasje plassert på eiendommen, dersom kommunen forlanger det.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på gnr. 41 bnr. 53 i Nittedal og kan ikke avlyses uten formannskapets samtykke.

Hakadal den 27.5.70

.....
Ektefelle

Edvard Bentestuen
.....
Edvart Bentestuen

Underskriftene bekreftes:

Leif Jensen
.....

Ståle Hansen
.....

For tinglysningen kr. 20,-
Ført inn i dagboken ved
Strømmen [illegible]
som nr. 2894/ den 11/6. 1970
ført inn i pth. [illegible]
pr. [illegible]
~~Heftelsen anmerkes mot hr.~~
Anmerket gnr 41 bnr 53.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS, AVD. TILRETTELEGGING
V/MAJA BREDENBERG SKAUG
POSTBOKS 385 SENTRUM
0102 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3371240100
Vår referanse: 3443220/23679337
Bestilling: C3 2024-04-10 (4) 126

Dato
10.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11492	105	2.10.1951	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	93	31	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/11492/105
Uthentet 2024-04-10 10:41

Stempelmrk. Kr. 5—
Kassert den 2/10 51 av Bygstad.
(11492) 51
2/10

Oslo den 2/10 1951.

Eier av tomt m/g.nr. 93 b.nr. 31 fru Anna Melbye har solgt en parsell til Kaare Tronrud.

Vi gir herved Kaare Tronrud tillatelse til å grave for å føre vann og kloakkledning over min eiendom.

Anna Melbye.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS, AVD. TILRETTELEGGING
V/MAJA BREDENBERG SKAUG
POSTBOKS 385 SENTRUM
0102 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3371240099
Vår referanse: 3443467/23680643
Bestilling: C3 2024-04-10 (4) 125

Dato
10.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3048	8	25.6.1954	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3232 NITTEDAL	41	53	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/3048/8
Uthentet 2024-04-10 10:41

Dnr. 3048/54. Dagbokført 25/6-1954.
Stempl. av Nittedal kommune s.d. med kr. 30,-.

Nr. 41. a
EIERETT: SEM & STENERSEN A/s. OSLO
1-54.

Til innhefting i panteboka.

Parsell nr. 103
Døhlifeltet.

Skjøte.

Undertegnede Nittedal kommune v/herr ordfører John Stakvik
født (Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til herr Edvard Bentestuen
Hakadal
født (Datum og årstall)
xxx *min/vår eiendom* S O L U M
g.nr. 41 *br.nr.* 53 *av skyld mk.* 0,02 *i* Nittedal *herred* [1])
matr.nr. ..... *i* ..... [1])
for en kjøpesum stor kr. 2.984,-Kronertotusennihundreogfireogåtti 87/100
som er avgjort på omforenet måte.

Foruten vanlig gjerdeplikt mot naboer påligger det kjøperen å oppføre gjerde mot veger langs eiendommen. Gjerdet skal godkjennes av bygningsrådet og må holdes vedlike til en hver tid av parsellens eier. (Gjerdet til veger må foreløbig ikke settes opp).

Nittedal kommune forbeholder seg rett til vederlagsfritt å føre vann- og kloakkledninger med kummer, samt elektriske høy- og lavspente luftledninger og jordkabler med tilhørende anlegg langs og i vegene og om nødvendig også over denne eiendom.

De kommunale etater som utfører disse arbeider er forpliktet til å rydde etter seg etter arbeidets utførelse.

Kjøperen er kjent med vedtektene og gjeldende bebyggelsesplan for Døhlifeltet og forplikter seg til å rette seg etter disse bestemmelser.

Når Døhlifeltet blir utparsellert, og veg, vann og kloakk opparbeidet plikter eieren av denne parsell å betale parsellens forholdsvise andel av omkostninger til veg, vann og kloakk for hele Døhli byggefelt.

Kjøperen har på forhånd besiktiget parsellen og overtar denne i den stann den nå befinner seg i.

Våningshuset må være oppført på parsellen innen 3 år fra skjøtets utstedelse.

Nittedal, den 25. juni 1954.

NITTEDAL KOMMUNE

John Stakvik

(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at ordfører John Stakvik
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

K. H. Kiselmann P. Sund

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Dagb.nr.1941/1959.
30/6-1959.

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen

Vann- og kloakkledninger

samt stikkrenner ved offentlig veg.

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

Muntlig søknad av 23/5.1957. Eksp. 21/9.1957.
Ark.nr. T 2 c.
AaW/ID

ERKLÆRING

Undertegnede Mikal Hansen og Ole Kleiven søker herved om tillatelse til å legge ~~vannledning~~/kloakkledning/~~stikkrenne~~[1] gjennom/langs/~~over~~

riks- veg nr. 70, Hadelandsvn., ved (~~nær~~) eiendom(men)[1])

gnr. 41, bnr. 52, i Nittedal herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.[2]) Ledningen legges sammen med Leif Jensen, eier av gnr. 41, bnr. 51, og Edv. Bentestuen, eier av gnr. 41, bnr. 53, og ~~ikk~~ ~~og~~ ~~ihar~~ ~~Kilskad~~, ~~eiere~~ ~~av~~ ~~"Skatta"~~, ~~gnr.~~ ~~42~~, ~~bnr.~~ ~~82~~, i Nittedal herred. Ledningen må legges i frostfri dybde, 1,6 - 2,0 m under vegbanen. Under igjenfyllingen av gröften må massene stampes omhyggelig. De överste 60 cm igjenfylles med gode vegdekksmaterialer, som stampes ekstra godt. Etterfylling og planering må utföres av eierne. Oppsynsmann Nordby, tlf. Skedsmo nr. 91, må varsles för arbeidet igangsettes.

9. For senere reparasjon av det faste vegdekket på gravingsstedet innbetales kr. 150.- på vegkontorets postgirokonto nr. 4020.

. . . . . , den . . . . . .

(Sökernes underskrift)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Ole Kleiven. Michael Hansen, Solheim gnr. 41 bnr. 52

den Edvard Bentestuen, gnr. 41, bnr. 53, Solum

Leif Jensen, gnr. 41, bnr. 51, Elvetun

Bj. Langebraaten, gnr. 41, bnr. 43

(Hjemmelhavernes underskr.)

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Sendes herr vegsjefen i Akershus fylke, Oslo,
under henvisning til omstående. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto ~~vedlegges~~ er kr. 6.- , samt kr. 150.- , jfr. erklæringens pkt. 9 (garantibeløp).
innbetalt på vegkontorets postgirokonto nr. 4020.

den .....

(Søkerens navn)

J-nr. Mundtlig Arkiv nr. T 2 c

Sendes herr sorenskriveren i Strömmen, Strömmen
Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning av tinglysningsgebyr og returporto ~~vedlegges kr.~~ sendes kr. 6,10 over postgiro.
Erklæringen bes tinglyst snarest mulig og returnert vegkontoret omgående.

Vegsjefen i Akershus

O s l o den 21. mai 1959

For vegsjefen
Eva L. Einersen
etter bemyndigelse

Sendes herr vegtilsynsmann .....

herr vegoppsynsmann

søkeren, herr

under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes igang så snart vegoppsynsmannen er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s.

TINGLYST
14 MARS 2002
NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR.: 4517

Erklæring ang. støyvoll på undertegnedes eiendom

Undertegnede eier av g. nr. 41 og b. nr. 53 i Nittedal kommune bekrefter herved følgende som kan tinglyses på min eiendom og fremtidig fradelte parseller.

Undertegnede ønsker støyvoll anlagt på sin eiendom av anlegget for kryssutbedring av RV4* Vargveien ved Nittedal kommune som byggherre.

Støyvollen leveres komplett med matjordlag mv., kostnadsfritt for undertegnede.
All planlegging, søknader, kontroll, godkjenning mv. utføres av anlegget kostnadsfritt.
Voll 3 med høyde 2,0-2,5m forutsettes levert iht. vedlagte tegninger.

Vollen overtas til "odel og eie" vederlagsfritt ved ferdigstillelse vinteren 2001/2002.

Undertegnede eier av gr. 41 br nr. 53 vil for egen regning, før anleggsstart, fjerne trær, gjerder etc. som måtte komme I konflikt med støyvollen. Likeledes forplikter undertegnede seg til selv å kjøpe inn og beplante vollen og holde denne vedlike inkl. fjerning av kvister, jord- og gress/humus som måtte komme fra vollen til GS- veien langs RV4.

Erklæringen er utarbeidet i 3 eksemplarer hvorav 2 returneres prosjektleder for eventuell tinglysning.

Sted og dato. Hakadal 05/03-02 280159[redacted] Hjemmelhavers underskrift. Ingar Beukstuen

Sted og dato.....Hjemmelhavers underskrift.....

Sted og dato.....Hjemmelhavers underskrift.....

Sted og dato.....Hjemmelhavers underskrift.....

Jeg/vi bekrefter at hjemmelshaver har underskrevet eller vedkjenner seg sin påskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

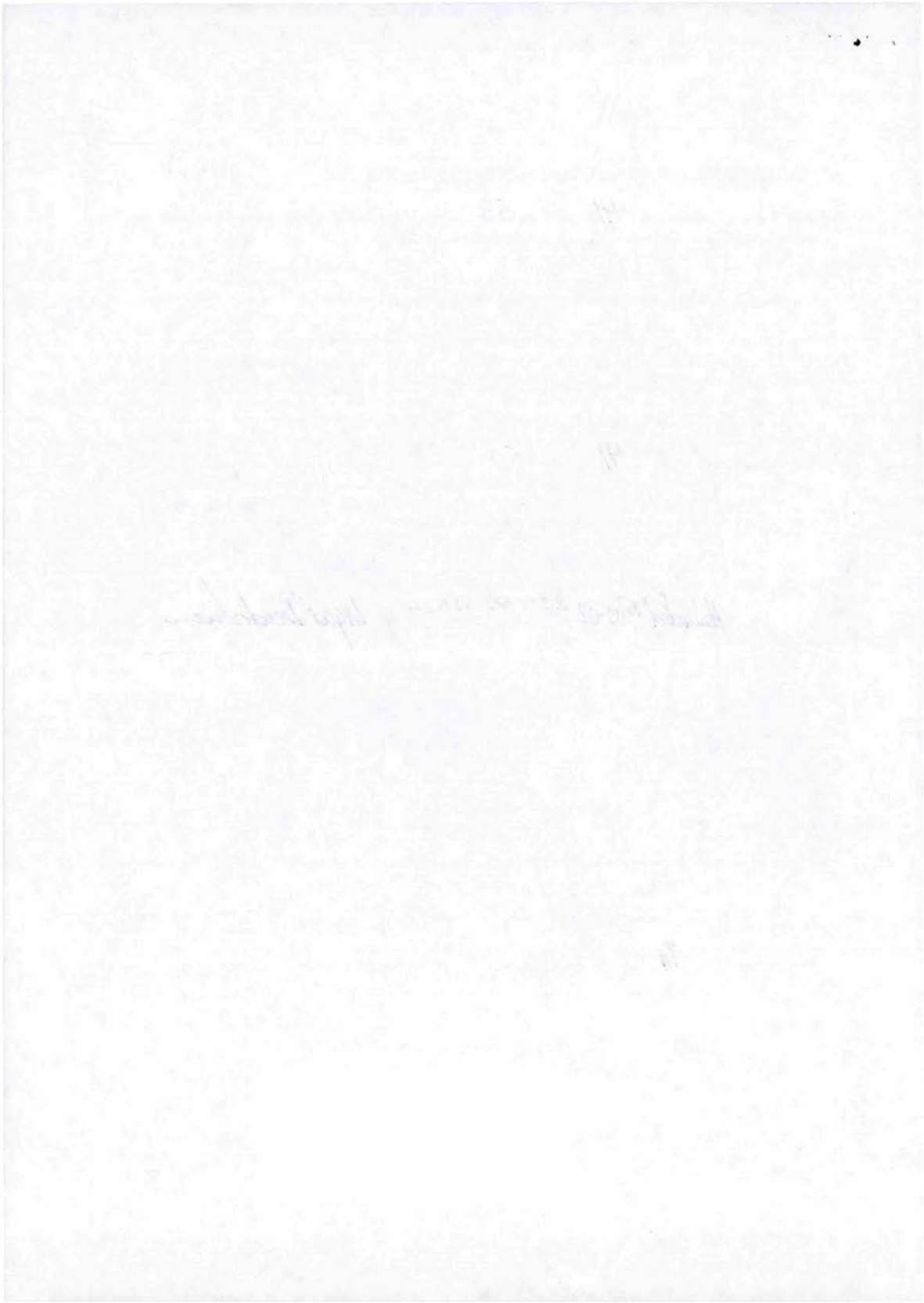
Vitneunderskrift 1: Ivar Kleiven Adresse 1: Granlivn. 3, 1488 Hakadal

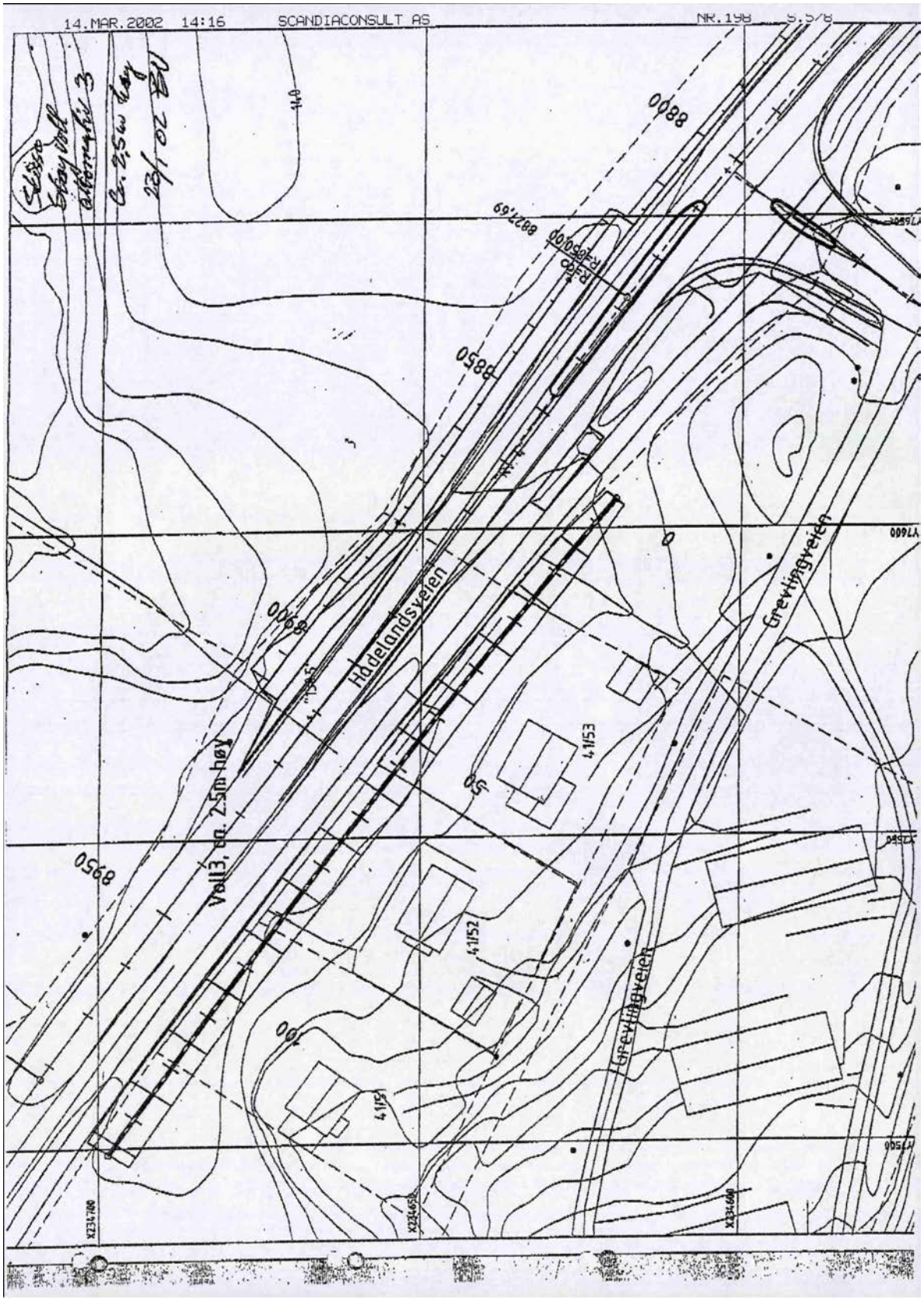
Vitneunderskrift 2: Trine Kleiven Adresse 2:.....

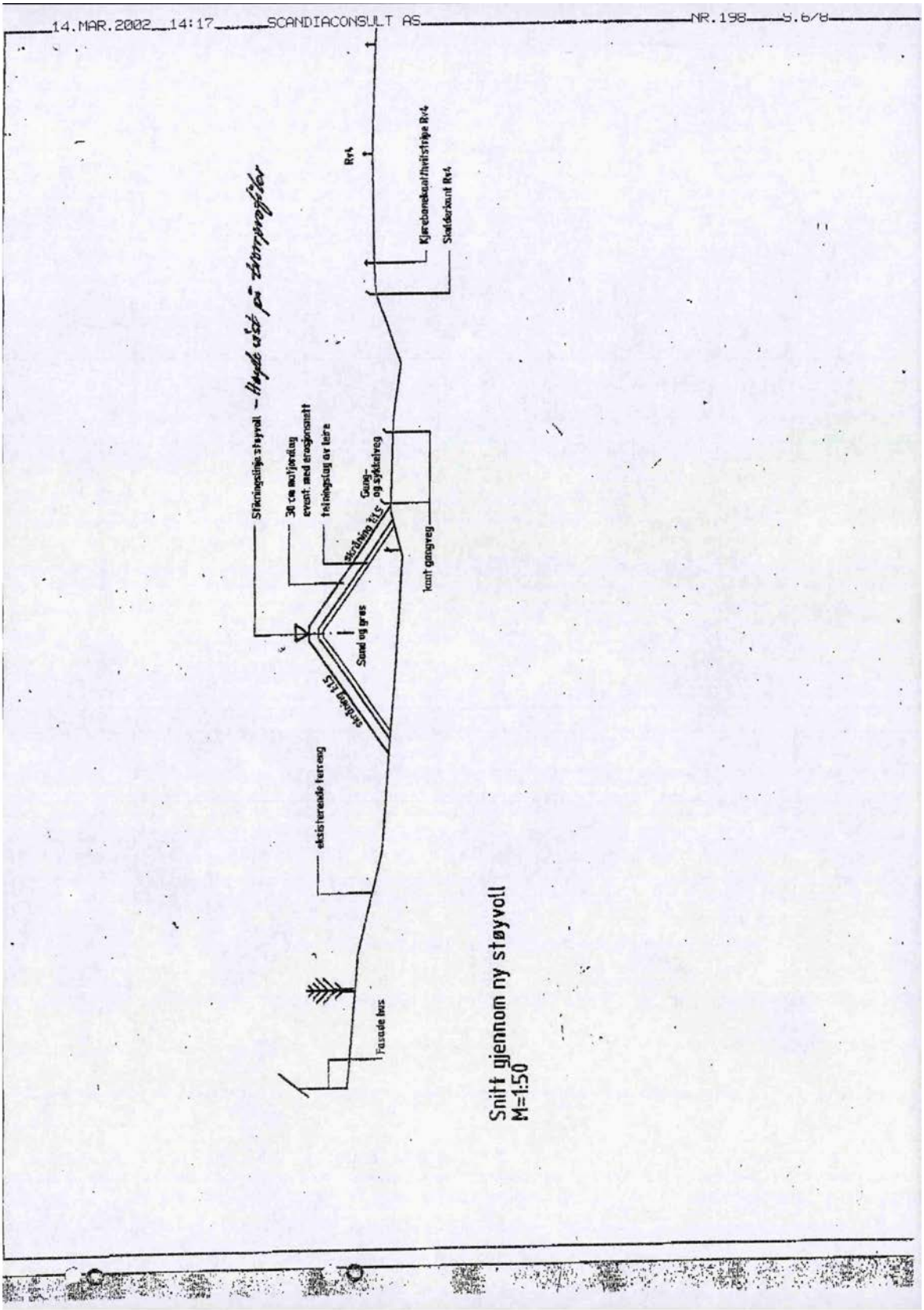
Vedlegg:
Notat datert 2002-02-28 og vedlagt tegninger av voll 3 (4stk. A3)

Doknr: 4517 Tinglyst: 14.03.2002 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

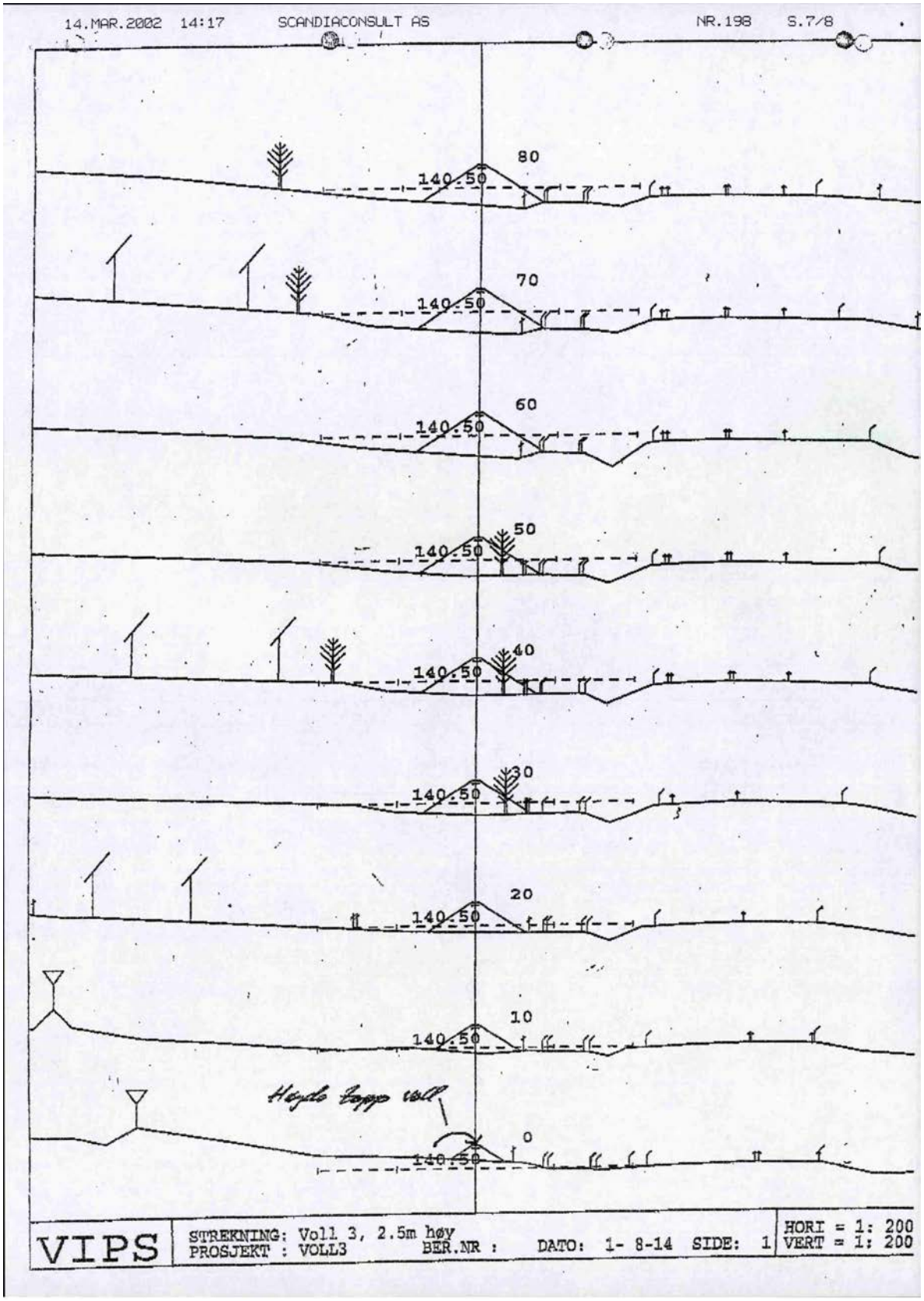
erklstoyvoll01 28.02.02 15:17

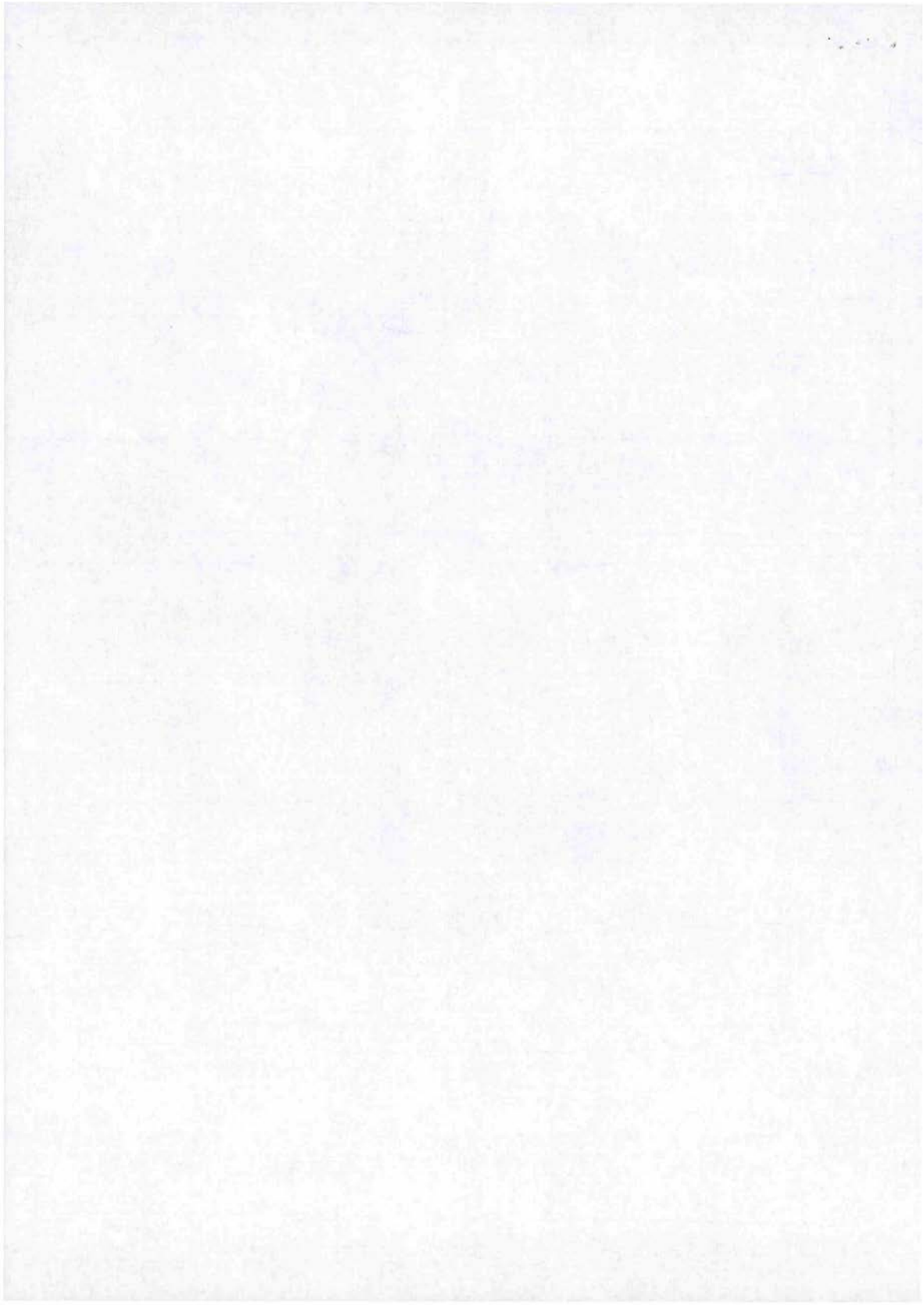


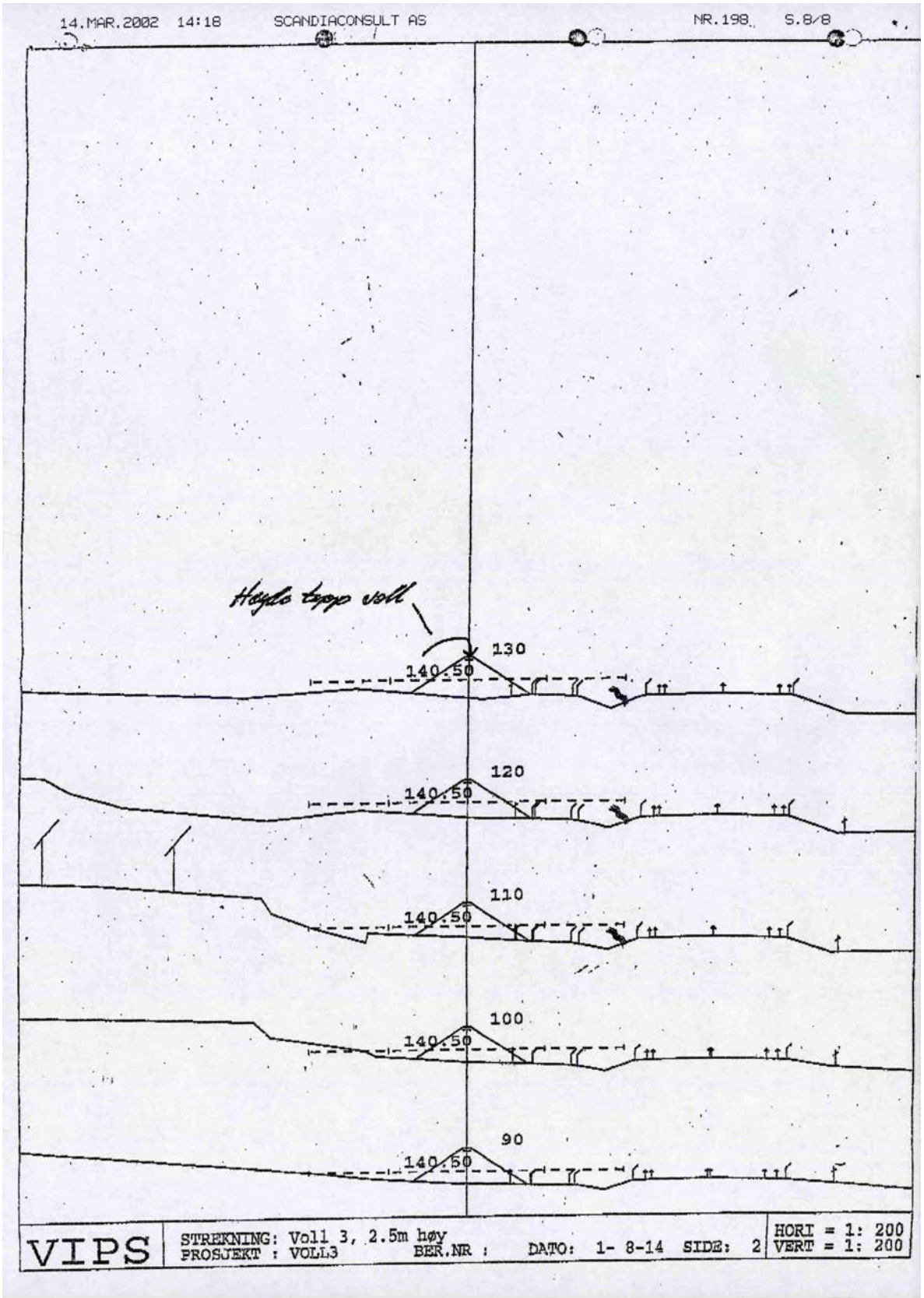

14.MAR.2002 14:16
SCANDIACONSULT AS
Hådelandsveien
Vollå, ca. 2,5m høy
Greftingveien
8850
8900
8950
4/152
4/153

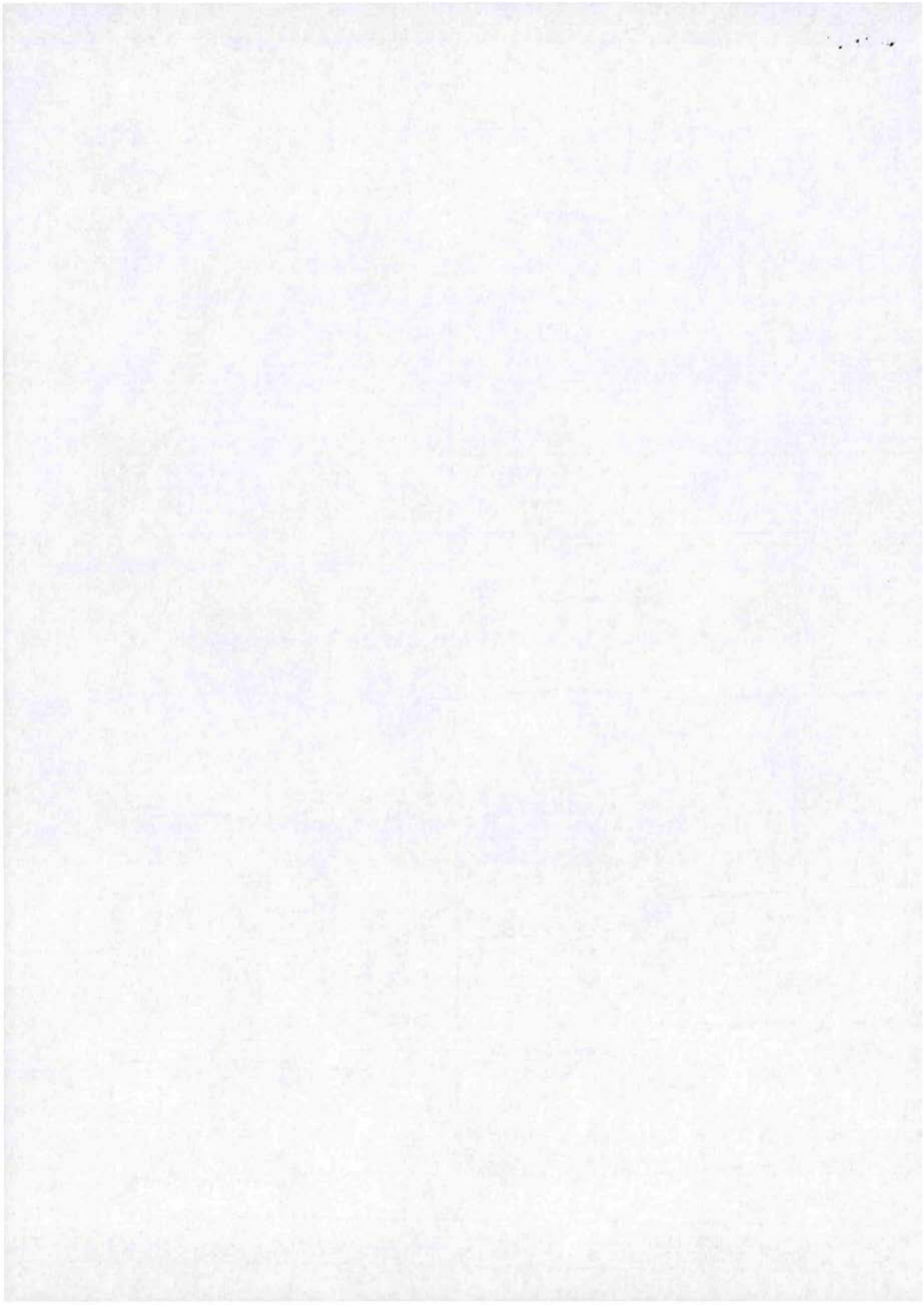


Snitt gjennom ny støyvoll
M=1:50


14.MAR.2002 14:17
SCANDIACONSULT AS
NR.198 S.7/8
80
140.50
70
140.50
60
140.50
50
140.50
40
140.50
30
140.50
20
140.50
10
140.50
Høyde kappe voll
0
140.50
VIPS
STREKNING: Voll 3, 2.5m høy
PROSJEKT : VOLL3
BER.NR :
DATO: 1- 8-14
SIDE: 1
HORI = 1: 200
VERT = 1: 200




14.MAR.2002 14:18
SCANDIACONSULT AS
NR.198 S.8/8
Høyde topp voll
130
140.50
120
140.50
110
140.50
100
140.50
90
140.50
VIPS
STREKNING: Voll 3, 2.5m høy
PROSJEKT : VOLL3
BER.NR :
DATO: 1- 8-14
SIDE: 2
HORI = 1: 200
VERT = 1: 200



Dbf. k 11/6.1970.

2894/1970

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 41 bnr. 53 i Nittedal forplikter seg og senere eiere til uten utgifter for kommunen å rive/ fjerne garasje plassert på eiendommen, dersom kommunen forlanger det.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på gnr. 41 bnr. 53 i Nittedal og kan ikke avlyses uten formannskapets samtykke.

Hakadal den 29-5-70

.....
Ektefelle

Edvard Bentestuen
.....
Edvart Bentestuen

Underskriftene bekreftes:

.....

.....

For tinglysningen kr. 20,-
Ført inn i dagboken ved
Stemmen nr. 48 kl. e. m.
som nr. 2894 den 11/6. 1970
ført inn i off. pr. Kr. Nilsen
personalstr. sirer.
~~Heftelser anmerkes mot kr.~~
Anmerket gn 41 bn 53.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/1941/8
Uthentet 2024-04-10 10:50

Dagb.nr.1941/1959.
30/6-1959.

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen

Vann- og kloakkledninger

samt stikkrenner ved offentlig veg.

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

Muntlig søknad av 23/5.1957. Eksp. 21/9.1957.
Ark.nr. T 2 c.
AaW/ID

ERKLÆRING

Undertegnede Mikal Hansen og Ole Kleiven søker herved om tillatelse til å legge ~~vannledning/~~kloakkledning/~~stikkrenne~~[1] gjennom/langs/over riks- veg nr. 70, Hadelandsvn., ved (~~min~~) eiendom(men)[1]) gnr. 41, bnr. 52, i Nittedal herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.[2]) Ledningen legges sammen med Leif Jensen, eier av gnr. 41, bnr. 51, og Edv. Bentestuen, eier av gnr. 41, bnr. 53, og ~~Ulf og Ingar Kilstad, eiere av "Skotta", gnr. 42, bnr. 82,~~ i Nittedal herred. Ledningen må legges i frostfri dybde, 1,6 - 2,0 m under vegbanen. Under igjenfyllingen av gröften må massene stampes omhyggelig. De överste 60 cm igjenfylles med gode vegdekksmaterialer, som stampes ekstra godt. Etterfylling og planering må utföres av eierne. Oppsynsmann Nordby, tlf. Skedsmo nr. 91, må varsles för arbeidet igangsettes.

9. For senere reparasjon av det faste vegdekket på gravingsstedet innbetales kr. 150.- på vegkontorets postgirokonto nr. 4020.

. . . . . , den . . . . . .

(Sökernes underskrift)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Ole Kleiven. Michael Hansen, Solheim gnr. 41 bnr. 52
Edvard Bentestuen, gnr. 41, bnr. 53, Solum
Leif Jensen, gnr. 41, bnr. 51, Elvetun
Bj. Langebraaten, gnr. 41, bnr. 43

(Hjemmelhavernes underskr.)

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Sendes herr vegsjefen i Akershus fylke, Oslo,
under henvisning til omstående. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto ~~vedlegges~~ er
kr. 6.- , samt kr. 150.- , jfr. erklæringens pkt. 9 (garantibeløp).
innbetalt på vegkontorets postgirokonto nr. 4020.

den

(Søkerens navn)

J-nr. Mundtlig Arkiv nr. T 2 c

Sendes herr sorenskriveren i Strömmen, Strömmen
Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning
av tinglysningsgebyr og returporto ~~vedlegges kr.~~ sendes kr. 6,10 over postgiro.
Erklæringen bes tinglyst snarest mulig og returnert vegkontoret omgående.

Vegsjefen i Akershus

O s l o den 21. mai 1959

For vegsjefen
Eva L. Einersen
etter bemyndigelse

Sendes herr vegtilsynsmann

herr vegoppsynsmann

søkeren, herr

under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes igang så snart vegoppsynsmannen
er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/2947/8
Uthentet 2024-04-10 10:50

Dnr. 2947/1970. Dbf. 13/6.1970.

E R K L Æ R I N G

VEDRØRENDE MINSTEAVSTAND TIL NABOGRENSE

Undertegnede eier av g.nr. 41 br.nr. 6 i Nittedal gir herved eier av g.nr. 41 br.nr. 53 i Nittedal tillatelse til å oppføre garasje, B-sak 213/69 i en avstand av 0 meter fra vår felles eiendomsgrense.

Jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å bygge nærmere dette bygg enn for samme avstand mellom bygninger som følger av bygningslovens bestemmelser og vedtekter, jfr. bygningslovens § 70.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på g.nr. 41 br.nr. 6 i Nittedal, og kan ikke avleses uten Nittedal bygningsråds samtykke.

Nittedal, den 12. mai 1970

Nittedal kommune

.....
ordfører

.....

DAGBOKFØRT
05.FEB79 01090
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr. nr. 41 br.nr. 53 matr.nr. .....

Arve Bentestuen erklærer herved likeoverfor Nittedal kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjon og Nittedal ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Nittedal ingeniørvesens samtykke.

Hakadal den 1/8 19 78

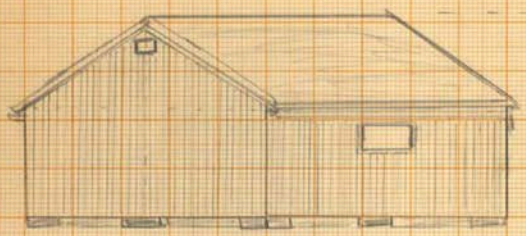
Arve Bentestuen
Eierens egenhendige underskrift

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

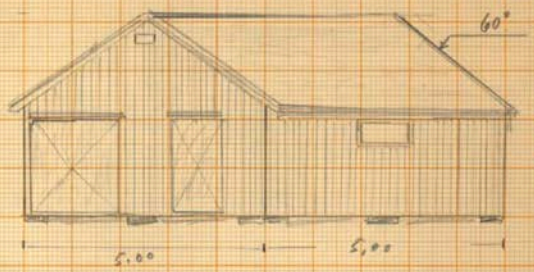
..... den ..... 19 .....

.....

SETT FRA ØST/ØST.



SETT FRA NORD/VEST.



UTHUS 25 m².

TAK: ICOPAL - A.

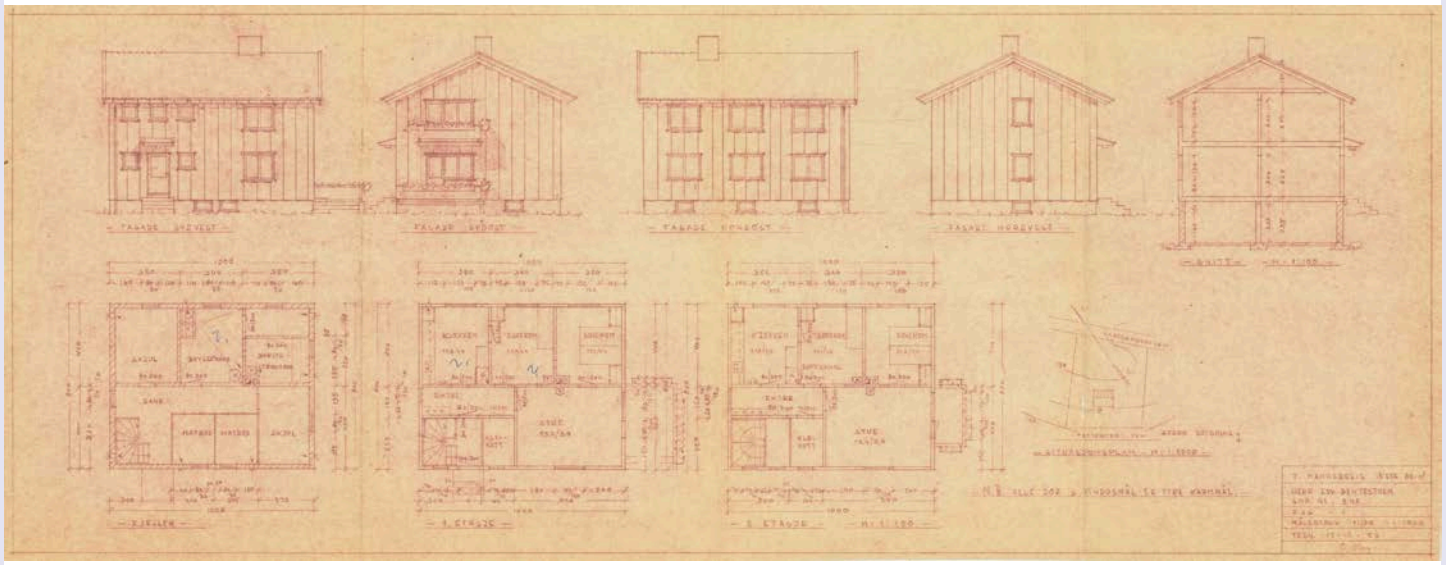
VEGGER: VEKSEL PANEL

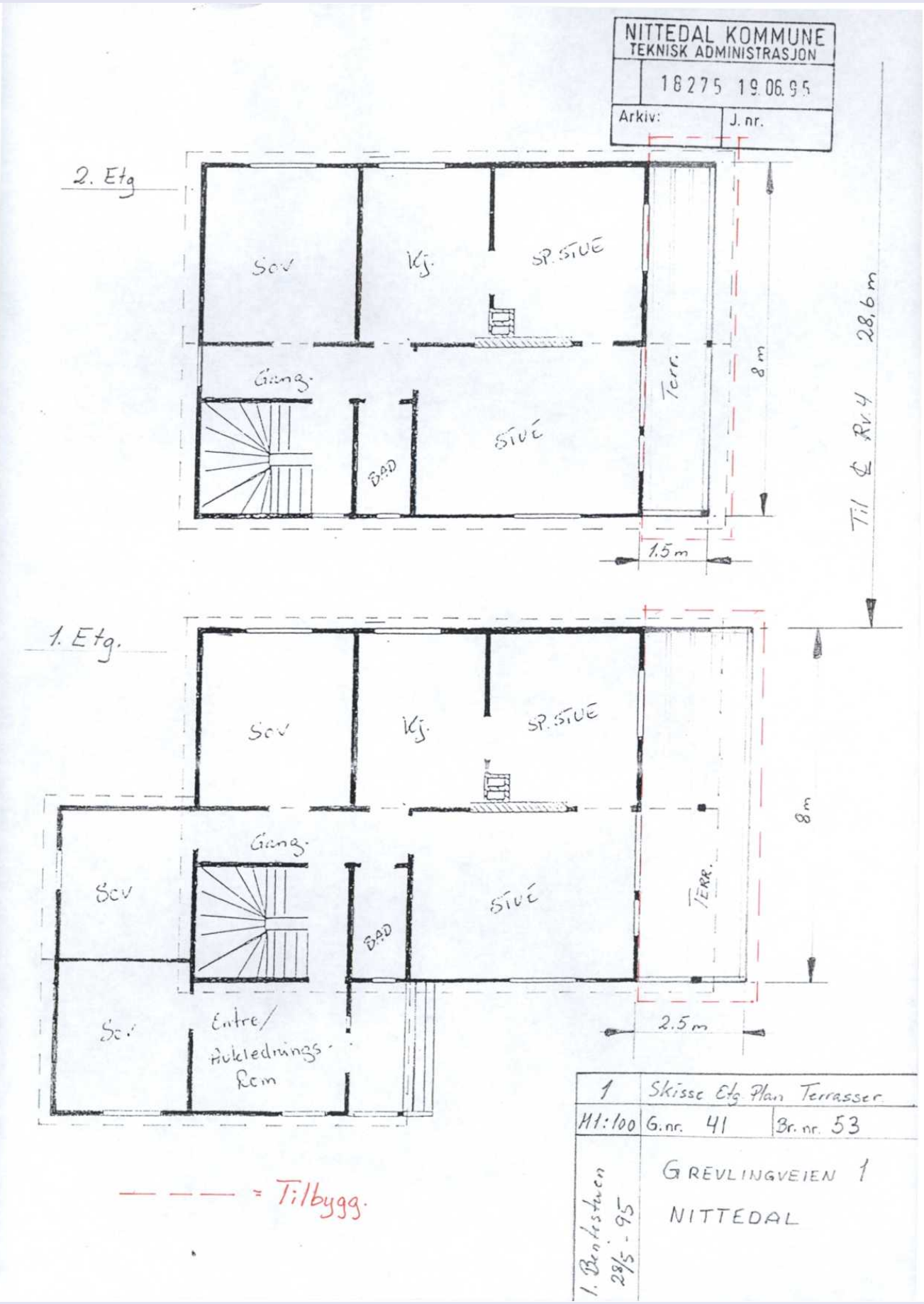
MALING: HVIT.

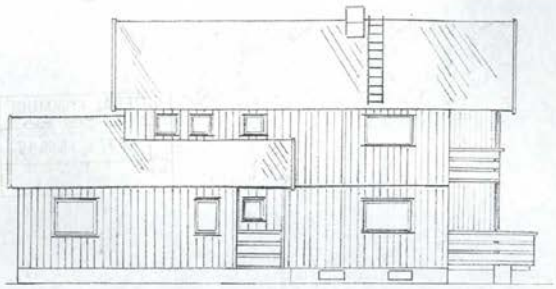
ARKIV

Godkjent av Nittedal bygningsråd
i henhold til approbasjonsbetingelser
av. 14. 10. 1969 sak 213

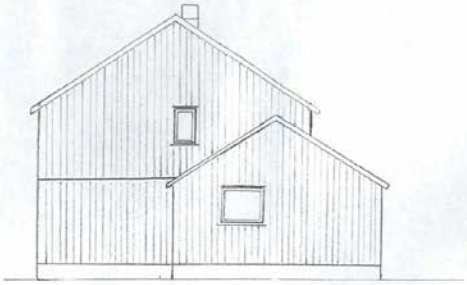
SKISSE: 1/9-69 HH.



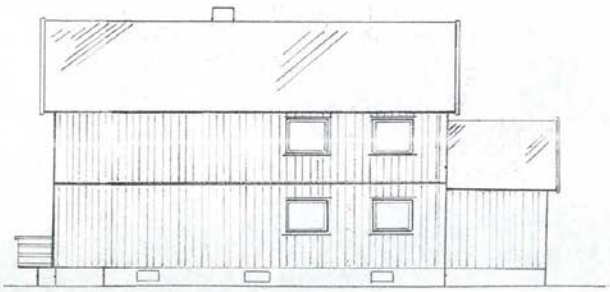

NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISK ADMINISTRASJON
18275 19.06.95
Arkiv:
J. nr.
2. Etg
Sov
Kj.
SP. STUE
Gang
BAD
STUE
Terr.
8 m
28,6 m
Til E Rv 4
1.5 m
1. Etg.
Sov
Kj.
SP. STUE
Gang
Sov
BAD
STUE
TERR.
8 m
Sov
Entre/
Avkledrings-
Rom
2.5 m
1
Skisse Etg. Plan Terrasser
M1:100
G.nr. 41
Br.nr. 53
1. Behandlet 28/5 - 95
GREVLINGVEIEN 1
NITTEDAL
= Tilbygg.



FASADE VEST



FASADE NORD

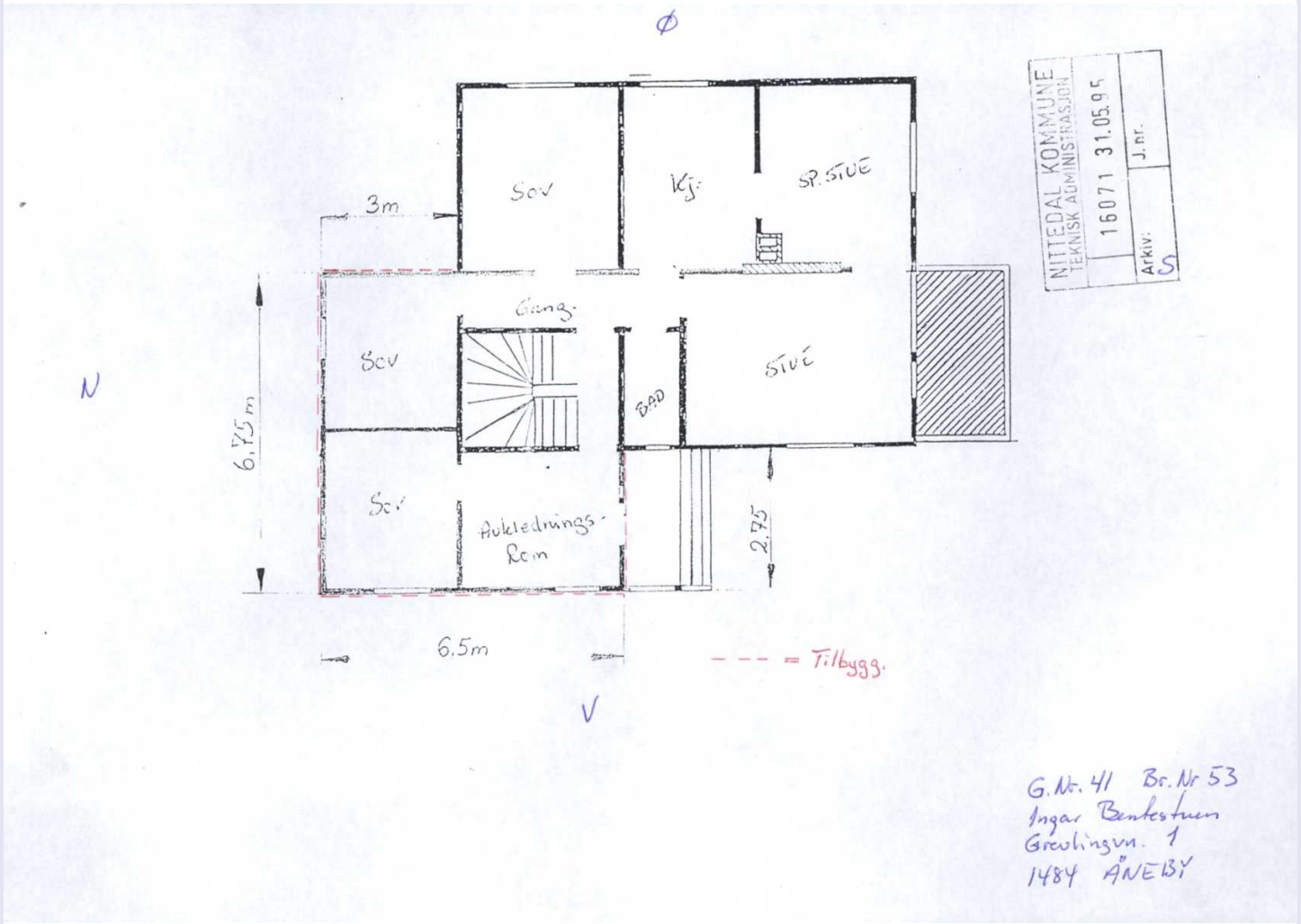


FASADE ØST

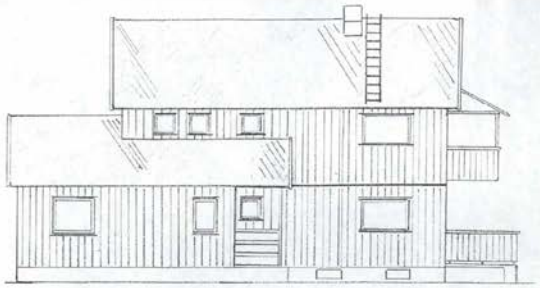


FASADE SYD

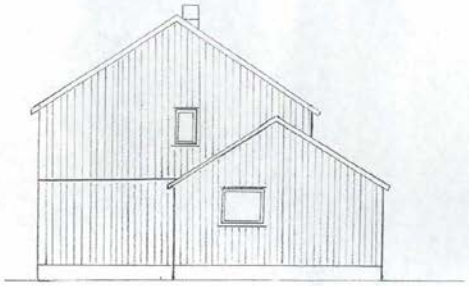
	1	Terrasse påbygg
	M 1:100	G. nr. 41 Br. nr. 53
1. Behandlet 28/5-95		GREVLINGVEIEN 1 NITTEDAL INGAR BENTESTUEN



G.Nr. 41 Br.Nr 53
Ingar Bentestuen
Grøslingvn. 1
1484 ÅNEBY



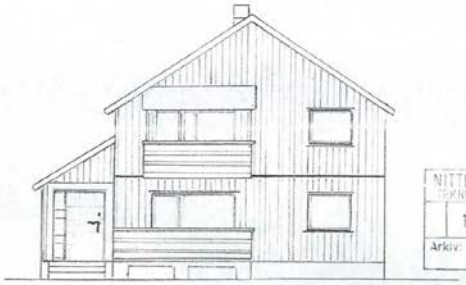
FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE SYD

NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISK ADMINISTRASJON
16071 31.05.95
Arkiv: J.nr.

	1	Tilbygg	29.8m²
	M 1:100	G. nr. 41 Br. nr. 53	
1. Gangs behandlet 31/5-95		GREVLINGVEIEN 1 NITTEDAL INGAR BENTESTUEN	

Dnr. 3048/54. Dagbokført 25/6-1954.
Stempl. av Nittedal kommune s.d. med kr. 30,-.

Nr. 41. a
ENERETT: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
1-54.

Til innhefting i panteboka.

Parsell nr. 103
Døhlifeltet.

Skjøte.

Undertegnede Nittedal kommune v/herr ordfører John Stakvik
født (Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til herr Edvard Bentestuen
Hakadal
født (Datum og årstall)
xxx ~~min~~/vår *eiendom* S O L U M
g.nr. 41 *br.nr.* 53 *av skyld mk.* 0,02 *i* Nittedal *herred*[1])
matr.nr. *i* [1])
for en kjøpesum stor kr. 2.984,-Kronertotusennihundreogfireogåtti 00/100
som er avgjort på omforenet måte.

Foruten vanlig gjerdeplikt mot naboer påligger det kjøperen å oppføre gjerde mot veger langs eiendommen. Gjerdet skal godkjennes av bygningsrådet og må holdes vedlike til en hver tid av parsellens eier. (Gjerdet til veger må foreløbig ikke settes opp).

Nittedal kommune forbeholder seg rett til vederlagsfritt å føre vann- og kloakkledninger med kummer, samt elektriske høy- og lavspente luftledninger og jordkabler med tilhørende anlegg langs og i vegene og om nødvendig også over denne eiendom.

De kommunale etater som utfører disse arbeider er forpliktet til å rydde etter seg etter arbeidets utførelse.

Kjøperen er kjent med vedtektene og gjeldende bebyggelsesplan for Døhlifeltet og forplikter seg til å rette seg etter disse bestemmelser.

Når Døhlifeltet blir utparsellert, og veg, vann og kloakk opparbeidet plikter eieren av denne parsell å betale parsellens forholdsvise andel av omkostninger til veg, vann og kloakk for hele Døhli byggefelt.

Kjøperen har på forhånd besiktiget parsellen og overtar denne i den stann den nå befinner seg i.

Våningshuset må være oppført på parsellen innen 3 år fra skjøtets utstedelse.

Nittedal, den 25. juni 1954.

NITTEDAL KOMMUNE

John Stakvik

(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at ordfører John Stakvik *har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

K. H. Kristiansen J. Stud

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... *den* .....

Til vitterlighet:

1. .....

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

ø Herr Edv. Bentestuen
1488 HAKADAL

ARKIV

Journalnr. 169/69

Dato, avsluttende synsforr. 20.10.70.

Arbeidssted	Døhli, g.nr. 41 b.nr. 53, Hakadal
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Garasje med bod
Byggherre	Edv. Bentestuen, Hakadal
Byggemelder	d.s.
Ansvarshavende	Ole Solum, Røykenvik.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Nittedal den 28/10.70.

Thor Bakke
kst.bygningssjef
NITTEDAL KOMMUNE
Bygningssjefen

K. Hauge
K. Hauge
bygn.kontr.

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

10.04.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Matrikkel: 3232/41/53/0/0
Adresse: Grevlingveien 1, 1488 Hakadal

Dato siste feiing:
12.02.2021

Dato siste tilsyn:

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.
Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

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

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

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Hege Halden
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nittedal kommune: Grunneiendom 3232-41/53

NORKART
Utskriftsdato: 09.04.2024 13:31

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLUM	Beregnet areal	1219.5
Etablert dato	16.12.1953	Historisk oppgitt areal	1220
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	41/53
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	41/53
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.01.2010 29.01.2010			41/6 (-11192,1), 241/6 (11192) 0233-241/7, 41/6/3, 41/47, 41/51, 41/52, 41/53, 41/63, 41/66, 41/69, 41/71, 41/73, 41/76, 41/88, 41/90, 41/103, 41/105, 41/109, 41/110, 41/114, 41/121, 41/122, 41/123, 41/127, 41/128, 42/20, 100/21, 100/22, 241/2, 241/3, 241/4, 241/5, 242/1
Skylddeling Skylddeling	16.12.1953			41/6 (-1492), 41/53 (1492)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6664800.22	603082.77	0	Ja	1219.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MARKANDU UTHAYA KUMAR F211067*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	STATSRÅD IHLENS VEI 91 1465 STRØMMEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Grevlingveien 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1488 HAKADAL	Kirkesogn	02061102 Hakadal
Grunnkrets	203 Døli	Tettsted	639 Løstad
Valgkrets	3 Hakadal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151112978		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	16.09.1955

2	151112978	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	
3	151112986		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	28.10.1970

1: Bygning 151112978: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 16.09.1955

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	250
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	250
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.03.1954	13.10.2005
Igangsettingstillatelse	28.06.1954	13.10.2005
Tatt i bruk	16.09.1955	13.10.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grevlingveien 1	H0201	41/53	67	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Grevlingveien 1	H0101	41/53	85	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	75	0	75	0	0	0
H01	1	104	0	104	0	0	0
K01	0	71	0	71	0	0	0

2: Bygningsendring 151112978-1: Tilbygg, Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	29
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	29
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato

Rammetillatelse	06.06.1995	11.10.2005
Igangsettingstillatelse	06.07.1995	11.10.2005
Tatt i bruk		11.10.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	41/53	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	29	0	29	0	0	0

3: Bygning 151112986: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 28.10.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	23
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.10.1969	13.10.2005
Igangsettingstillatelse	03.07.1970	13.10.2005
Tatt i bruk	28.10.1970	13.10.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	41/53	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	23	23	0	0	0

NITTEDAL KOMMUNE
Sektor for miljø og samfunnsutvikling
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal
Postadresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Tlf.: 67 05 90 00
E-post: postmottak@nittedal.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale gebyr for 2026

Gnr.:	41	Bnr.:	53	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Grevlingveien 1						
Merknad:							

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

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

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

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

Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift	
Faste gebyr:	
Feie/tilsynsgebyr	Kr 637
Renovasjon 240 liter restavfall/plast	Kr 9 011
Målerleie	Kr 261
Abonnementsgebyr vann 2 boenheer	Kr 5258
Abonnementsgebyr avløp 2 boenheter	Kr 8 266
Variable gebyr (målt over vannmåler)	
Forbruksgebyr vann per m³	Kr 31,96
Forbruksgebyr avløp per m³	Kr 50,74

Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyr.

Normalt forbruk er cirka 50 m³ per person per år

Vi gjør oppmerksom på at kommunale eiendomsgebyr skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med oppgjøret. AVLESNINGSSTAND VANNMÅLER SKAL IKKE MELDES KOMMUNEN VED EIERSKIFTE MEN BRUKES VED PRIVAT OPPGJØR MELLOM SELGER OG KJØPER.

Vi anbefaler å bestille oppdaterte opplysninger på restanser og legalpant for gjennomføring av oppgjør mellom selger og kjøper.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 09.04.2024

Nittedal kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grevlingveien 1, 1488 HAKADAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
60063251	5427	31.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	212

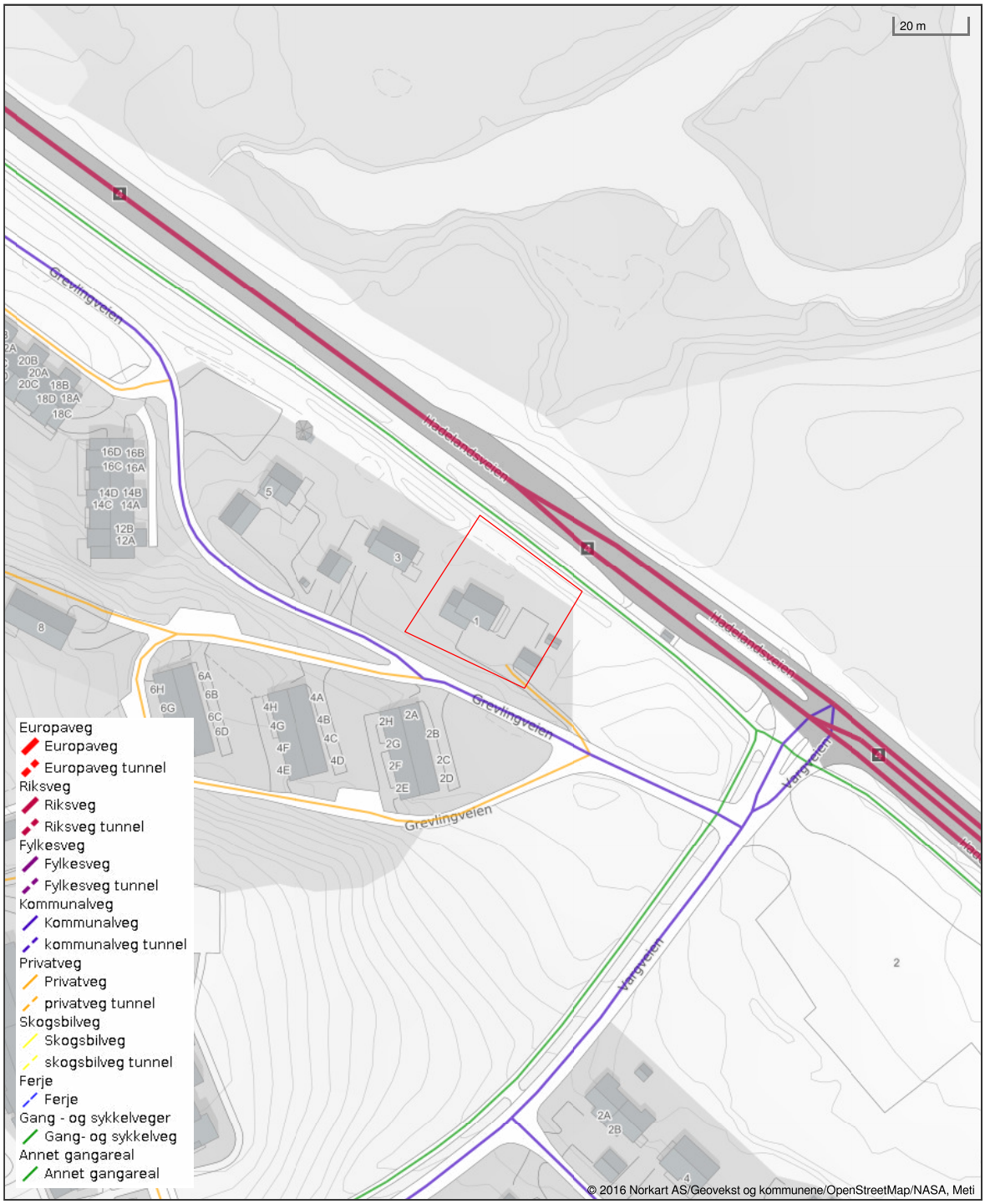
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.04.2024

Vegstatuskart for eiendom 3232 - 41/53//



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

Nittedal kommune

Ledningskart

Eiendom: 41/53
Adresse: Grevlingveien 1
Dato: 09.04.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

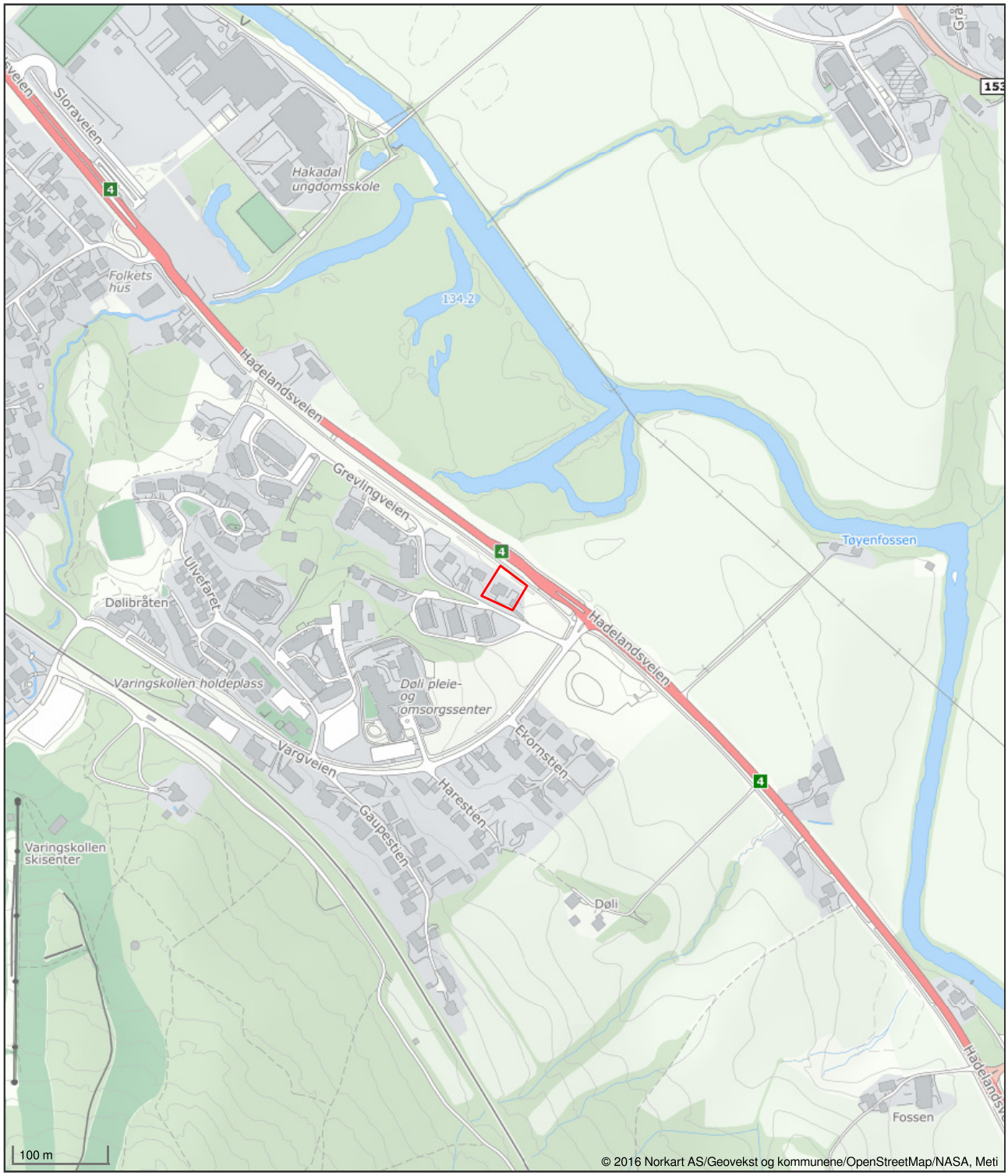
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 09.04.2024

Oversiktskart for eiendom 3232 - 41/53//



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

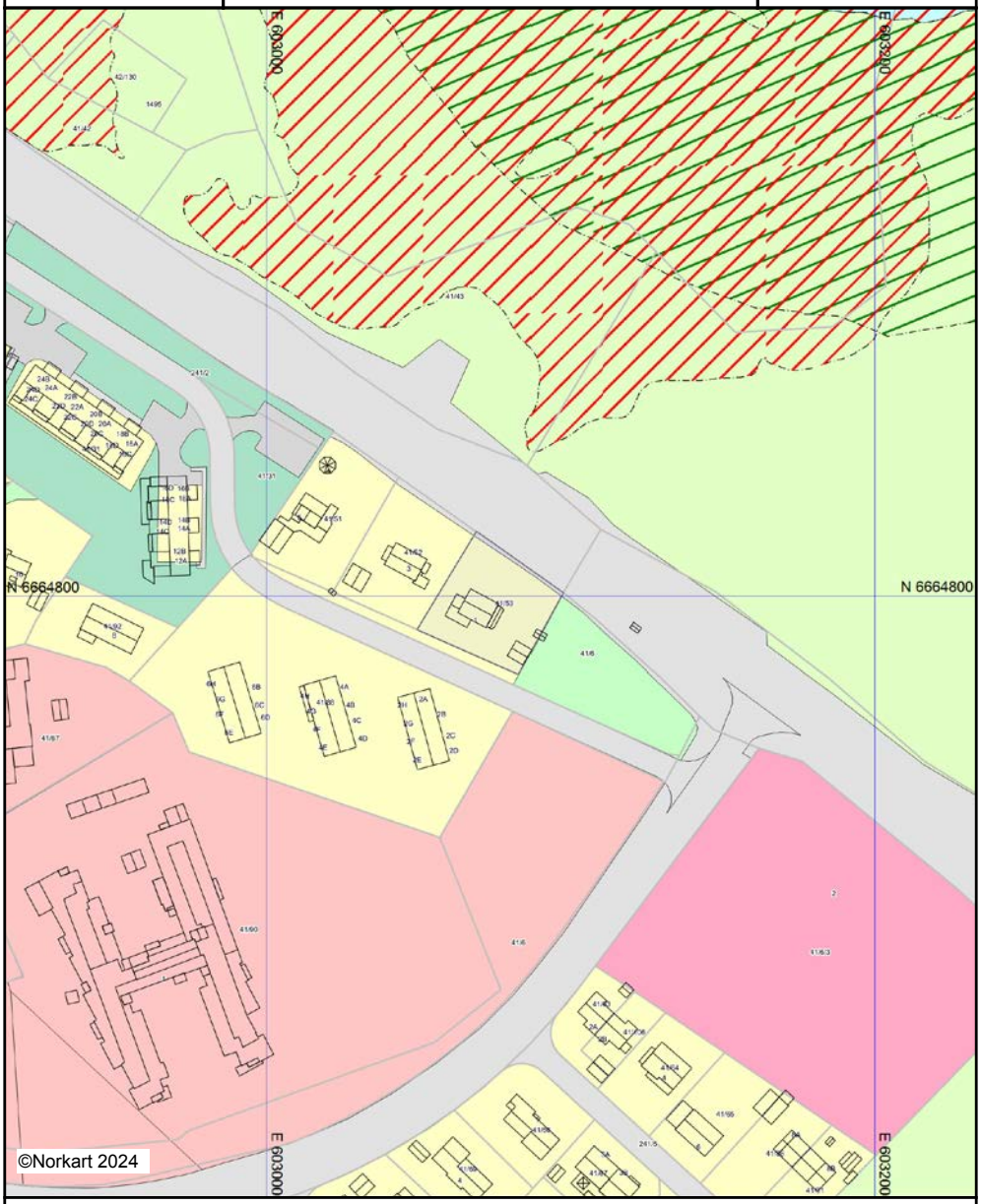
Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 41/53
Adresse: Grevlingveien 1
Dato: 09.04.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Midlertidig forbud mot tiltak i Nittedal Stasjonsområde

Kommunestyret vedtok 23.5.2022 et midlertidig forbud mot tiltak i Nittedal Stasjonsområde. Forbudet gjelder i fire år eller til ny reguleringsplan er vedtatt.

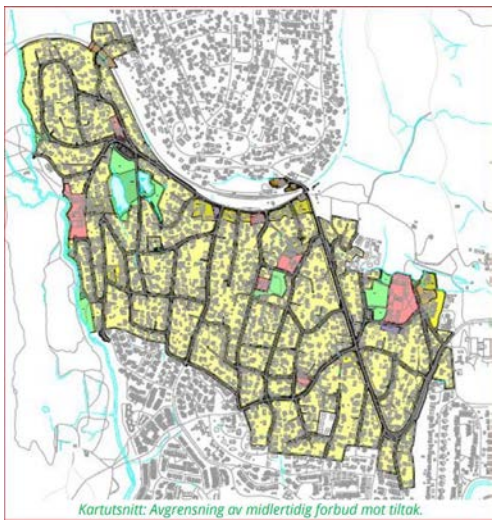
Vedtaket gjelder eiendommer med adresse til følgende veier:

Alf Prøysens vei
Askeladdveien
Bakkeveien
Bjertnesveien 1 - 7 (ulike nr.)
Blindveien
Branngata
Bråtaveien
Eventyrveien
Fossegrimsveien
Hulderveien
Kruttverkveien
Lundveien
Lysgata
Myveien
Nedre Huseby 1- 9 (ulike nr.) og 2 - 14 (like nr.)
Nedre Nygård 1 - 3 (ulike nr.) og 2 - 6 (like nr.)
Nordliveien
Nyveien 1 - 49 (like nr.) og 2 - 46 (like nr.)
Peer Gynts vei
Ringveien
Rødhettes vei
Sagerudstubben

Sagerudsvingen 2 - 8 (like nr.)
Sagerudveien
Skolebakken
Skolemesterveien 1 - 7B (ulike nr.) og 2 - 10 (like nr.)
Skråningen
Solliveien
Stasjonsveien 15 - 57 (ulike nr.), 73 og 20 – 72 (like nr.)
Sørliveien 1- 61
Tajet 1 - 10
Trollveien
Tumyrveien 46 - 62 (like nummer)
Tyrihansveien
Velveien
Vinkelveien
Øvre Huseby 4, 6, 28 - 48 (like nr.) og 3 - 31 (ulike nr)
Øvre Nygård 1, 2 og 4

Mer informasjon finnes på kommunens nettside:
Saksframlegg:
https://opengov.360online.com/Meetings/nittedal/Meetings/Details/1163575?agendaItemId=219826

Vedtak:
Kommer


Kartutsnitt: Avgrensning av midlertidig forbud mot tiltak.

Bestemmelser og retningslinjer til

Kommuneplanens arealdel for Nittedal kommune 2019-2030

Vedtatt av Nittedal kommunestyre 26.08.2019

Stadfestet etter markaloven av klima- og miljødepartementet 29.01.2021



Innhold

1 FELLESBESTEMMELSER 8

1.1 KOMMUNEPLANENS VIRKNING 8
1.2 KOMMUNEPLAN OG GJELDENDE REGULERINGSPLANER 8
1.2.1 KOMMUNEPLANENS FELLESBESTEMMELSER DER REGULERINGSPLANER ER TYST 9
1.2.2 REGULERINGSPLANER UTEN EGNE BESTEMMELSER 9
1.3 VED OPPHEVING AV REGULERINGSPLANER 9
1.4 KRAV OM UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLAN 9
1.4.1 UNNTAK FRA KRAV OM UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLAN 10
1.5 UTNYTTING FOR OMRÅDER UTEN REGULERINGSPLAN 10
1.6 *PARKERING:* 10
1.7 KRAV OM UTARBEIDELSE AV NY REGULERINGSPLAN 11
1.8 KRAV OM TEKNISK INFRASTRUKTUR 11
1.9 UTBYGGINGSAVTALE OG OMRÅDEMODELL 12
1.10 TEMAKART HOLDNINGSKLASSER AVKJØRSLER TIL OFFENTLIG VEI MED BESTEMMELSER 12
1.11 TEMAKART BYGGEGRENSER MED BESTEMMELSER 14
1.11.1 GENERELLE BYGGEGRENSER TIL OFFENTLIG VEG 14
1.11.2 NYE NITTEDAL SENTRUM 16
1.11.3 NETTSTASJONER 17
1.11.4 BYGGEGRENSER LANGS, UNDER OG OVER JERNBANE 17
1.11.5 OFFENTLIG VA-LEDNING 17
1.12 TILGJENGELIGHET 18
1.13 MILJØ OG FORURENSNING 18
1.13.1 KLIMAHENSYN 18
1.13.2 LUFTFORURENSNING 19
1.13.3 GRUNNFORURENSNING 19

1.13.4 STRÅLING OG RADON 19
1.13.5 STØY 20
1.13.6 NATURMILJØ 20
1.14 ESTETIKK OG KULTURMILJØ 22
1.14.1 ESTETIKK OG LANDSKAP 22
1.14.2 KULTURMINNER OG KULTURVERDIER 22
1.15 SAMFUNNSSIKKERHET 23
1.15.1 STABILITET OG GEOTEKNISKE FORHOLD 23
1.15.2 KLIMATILPASNING, FLOM OG OVERVANN 24
1.16 FORBUD HYBLIFISERING 26
1.17 HENSYNSSONER 26
1.17.1 NATUROMRÅDER 27
1.17.1.1 Hensynssone amfibiedam Holumskog 27
1.17.1.2 Hensynssone naturreservater 27
1.17.1.3 Hensynssone Marka 27
1.17.1.4 Hensynssone langs verna vassdrag klasse 1 28
1.17.1.5 Hensynssone verna vassdrag klasse 2 29
1.17.2 KULTURVERDIER 30
1.17.2.1 Hensynssoner kulturmiljø- og kulturlandskap 30
1.17.3 AKTSOMHETS- OG FARESONER 31
1.17.3.1 Hensynssone faresone kvikkleire 31
1.17.3.2 Hensynssone aktsomhetssone under marin grense 31
1.17.3.3 Hensynssone flomfare Nitelva 31
1.17.3.4 Hensynssone aktsomhet flomfare Ørfiskebekken, Glanerudbekken og mindre bekker 32
1.17.3.5 Hensynssone mindre bekker - flomveier i tettbebyggelse 32
1.17.3.6 Hensynssone høyspennings luftanlegg 32
1.17.4 HENSYNSSONE MED KRAV OM FELLES PLANLEGGING 33
1.17.4.1 Videreføring av gjeldende reguleringsplaner 34
1.17.5 BESTEMMELSESLINJE FOR PARKERINGSHUS I FJELL 34
1.17.6 SIKRINGSSONE DRIKKEVANNSKILDE H110 ØRFISKE OG BERGSTJERN 35

2 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 12-7 NR. 1-4, 6 36

2.1 GENERELLE BESTEMMELSER 36
2.2 NØDVENDIGE AREALER TIL OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING 36
2.3 BLÅ/GRØNN/GRÅ OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 36
2.4 MIDLERTIDIGE RIGG- OG ANLEGGSOMRÅDER 37
2.5 ESTETIKK 37
2.6 RENOVASJON 37
2.6.1 RENOVASJON I NYE NITTEDAL SENTRUM 38
2.7 PARKERING OG SYKKELPARKERING 38
2.7.1 PARKERING I OMRÅDER MED BOLIGER OG BOLIGER I KOMBINASJON MED ANDRE FORMÅL 39
2.7.2 PARKERING I ANDRE OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG 40
2.7.3 PARKERING FOR BARNEHAGER 40
2.7.4 PARKERING FOR SKOLER 41
2.7.5 PARKERING FOR IDRETTSANLEGG 41
2.7.6 PARKERING I NYE NITTEDAL SENTRUM S1-S4 41
2.8 TILGANG TIL FRILUFTSOMRÅDER FOR ALLE OMRÅDER MED BOLIGER 42
2.9 SOL OG SKYGGE 42
2.10 TILRETTELEGGING FOR REDNINGS- OG SLOKKEMANNSKAPER OG HØYDEBEREDSKAP BRANN 42
2.11 JORDRESSURSER I BYGGEOMRÅDER 43
2.12 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR OMRÅDER MED BOLIGER 43
2.12.1 KRAV TIL FELLESOMRÅDER OG OPPHOLDSAREALER I OMRÅDER MED BOLIGER 43
2.12.2 BOLIGTYPER OG BOLIGSAMMENSETNINGER 45
2.12.3 UTNYTTING 46
2.13 OMRÅDER FOR SENTRUMSFORMÅL 47
2.13.1 SENTRUMSKJERNEN S1-S4 - NYE NITTEDAL SENTRUM 47
2.13.1.1 Støy Nittedal sentrum 48
2.14 OMRÅDER MED KOMBINASJONSFORMÅL 48
2.15 OMRÅDER MED KOMBINASJONSFORMÅL -OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING OG BOLIG 49
2.15.1 BKB 1 - SVARTKRUTTVEIEN 49

2.16 OMRÅDER MED KOMBINASJONSFORMÅL - OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING OG NÆRING 49
2.17 OMRÅDER AVSATT TIL BOLIG -NÅVÆRENDE 50
2.18 OMRÅDER AVSATT TIL BOLIG –FREMTIDIG 50
2.18.1 FORTETTING I BEBYGDE OMRÅDER PÅ KJUL OG UTBYGGING AV OMRÅDENE B18, B19, B21, B22 OG B23 51
2.18.2 OMREGULERING AV FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE TIL KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE OG BLOKK PÅ ROTNES, PBL § 11-9, NR.1 51
2.19 OMRÅDER FOR OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING 52
2.19.1 NY TØYEN BARNEHAGE - BOP3 (MS-SENTERET) 53
2.19.2 ROTNES - BOP 2 53
2.19.3 BARNEHAGE SVARTKRUTTVEIEN/SENTRUM - OP5 53
2.20 OMRÅDE MED KOMBINASJONSFORMÅL –NÆRING OG BOLIG 53
2.21 OMRÅDER MED KOMBINASJONSFORMÅL –PARKERING OG NÆRING 54
2.22 OMRÅDER FOR IDRETTSFORMÅL 54
2.23 OMRÅDER FOR SAMFERDSEL 55
2.23.1 VEG, V1B, V2, V3 55
2.23.2 HOVEDNETT FOR SYKKEL, HS 55
2.24 OMRÅDER AVSATT TIL NÆRING 55
2.24.1 NÆRINGSOMRÅDER I NYE NITTEDAL SENTRUM, N1, N2, N3, N4 55
N3 56
2.24.2 ROTNES BRUK NORD N14 56
2.24.3 OMRÅDE FOR NÆRING N10 GNISTENEIENDOMMEN 56
2.24.4 N13 STRØM 57
2.24.5 SKYTTA - EKSISTERENDE NÆRINGSOMRÅDER 57
2.25 REKKEFØLGEBESTEMMELSER 57
2.25.1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER - FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE TIL KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE OG BLOKK PÅ ROTNES 58
2.25.2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER - NYE NITTEDAL SENTRUM S1-S4 58
2.25.3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER - SENTRUM BKB 1 59
2.25.4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER TIL IDRETTSANLEGG BIA2 SAGERUD 59

3 GRØNTSTRUKTUR 60

3.1 Generelt **60**
3.2 Grøntstruktur i nye Nittedal sentrum **60**

4 BRUK OG VERN AV VASSDRAG **62**

4.1 Områder BV i Nittedal sentrum **62**

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) **63**

5.1 Tiltak i LNF-områder **63**
5.1.1 Unntak for boligeiendommer som ikke er landbrukseiendommer 63
5.2 LNF-soner for spredt boligbebyggelse **64**
5.2.1 LSB1 Brannfjell 64
5.2.2 LSB2 Kirkebylia 64
5.2.3 Krav til omgjøring av fritidsbebyggelse og oppføring av ny boligbebyggelse og rammer for utnytting 64
5.2.3.1 Rekkefølgebestemmelser til sone LSB1 Brannfjell 65
5.2.4 Omgjøring av eksisterende bebyggelse til boligbebyggelse i sone LSB3 Holm skole 66
5.2.5 LS4 Fortet naturbarnehage 66

6 BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR RV. 4 KJUL – ÅNEBY SØR **67**

6.1 Planens formål **67**
6.2 Planområde **67**
6.3 Byggegrense **67**
6.4 Krav om reguleringsplan **68**
6.5 Hensynssone flomfare **68**
6.6 Rekkefølgebestemmelse **68**
6.7 Retningslinjer **68**
6.7.1 Vegstandard 68

6.7.2 Kryss 69
6.7.3 Støy 69
6.7.4 Landskapsbilde, visuelle forhold 69
6.7.5 Kulturminner 69
6.7.6 Naturmiljø 70
6.7.7 Landbruk og friluftsliv 70
6.7.8 YM-plan – miljøoppfølgingsprogram 70

7

1 Fellesbestemmelser

1.1 Kommuneplanens virkning

Kommuneplanen er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11. Den består av en planbeskrivelse og et juridisk bindende plankart med tilhørende planbestemmelser og angir hvordan arealene i kommunen planlegges brukt og utbygget. Kommuneplanen gjelder for alle områder i kommunen, planen har ikke konsekvenser for eksisterende lovlig arealbruk. Kommuneplanens arealdel består av følgende arealkategorier:

Arealformål og hensynssoner

1. Bebyggelse og anlegg, pbl § 11-7, nr. 1
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 11-7, nr. 2
3. Grøntstruktur (naturområder, turdrag, friområder og parker) pbl § 11-7, nr. 3
4. Forsvaret, pbl § 11-7, nr. 4
5. Landbruks-, natur- og friluftsområder, pbl § 11-7, nr. 5
    a**) areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet nærings-virksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag**
    b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. pbl § 11-11 nr.2.
6. Bruk og vern av vassdrag, med tilhørende bestemmelser, pbl § 11-7, nr. 6
7. Hensynssoner, pbl § 11-8.

1.2 Kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner er videreført dersom ikke annet er uttrykt, gjeldende reguleringsplaner er omfattet av hensynssone H 910. Hensynssone H 910 er vist på temakart «Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde» og er vedlegg til kommuneplankartet.

Arealformålene i gjeldende reguleringsplaner er vist med generalisert formål på kommuneplanens arealplankart.

1.2.1 Kommuneplanens fellesbestemmelser der reguleringsplaner er tyst

For gjeldende reguleringsplaner som ikke omhandler temaene i kap. 1 gjelder kommuneplanens fellesbestemmelser i tillegg til reguleringsplanens bestemmelser.

1.2.2 Reguleringsplaner uten egne bestemmelser

Kommuneplanens bestemmelser legges til grunn i sin helhet for regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke har egne reguleringsbestemmelser og kun består av arealplankart.

Retningslinjer:
Enkelte reguleringsplaner har ingen reguleringsplanbestemmelser, kun et plankart. I disse tilfellene legges kommuneplanens bestemmelser til grunn.

1.3 Ved oppheving av reguleringsplaner

Kommuneplanens formål og bestemmelser legges til grunn i sin helhet dersom regulerings- og bebyggelsesplaner oppheves.

1.4 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan

Plankrav for områder med arealformål etter pbl § 11-7, 1,2,3,4,6, etter pbl § 11-9 nr.1

På områder angitt som utbyggingsformål, både eksisterende og planlagt etter PBL 11-7 nr. 1,2,3,4 og 6, tillates ikke tiltak etter Plan- og bygningsloven (PBL § 20-1), fradeling til slike formål eller tatt i bruk til avsatt formål før området inngår i reguleringsplan.

Plankravet gjelder for hvert enkelt felt innenfor plangrensen med nødvendig tilgrensende offentlig infrastruktur. Kommunen kan kreve at tilgrensende arealer og offentlig infrastruktur skal inngå i reguleringsplan der dette er nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helhet og løsninger.

1.4.1 Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan

pbl § 11-10, nr.1

Det gis følgende unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan for uregulerte områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg med underformål bolig:

1. For påbygg, tilbygg og garasjer på inntil 50 m² BRA eller ombygging av eksisterende godkjent boligbebyggelse i eksisterende småhusbebyggelse, for utnytting se pkt. 7.
2. Bruksendring av bebyggelse til boligformål
3. Fasadeendringer
4. Installasjoner og bygg som er en del av kommunaltekniske anlegg til den enkelte eiendom
5. Riving av bygg, konstruksjon eller anlegg
6. Kommunen kan gi unntak for andre mindre tiltak
7. Støttemurer
8. Ved unntak fra plankrav gjelder bestemmelsene kap. 1.5 for utnytting.
9. For alle unntak gjelder kommuneplanens øvrige fellesbestemmelser.
10. Unntaket fra plankravet kan kun anvendes en gang pr. 12 år pr. eiendom.

1.5 Utnytting for områder uten reguleringsplan

Utnytting:
Tillatt utnytting for frittliggende småhusbebyggelse er maks BYA 20 % inkl. garasje og/eller carport og biloppstillingsplasser på terreng.

1.6 *Parkering:*

Det skal avsettes biloppstillingsplass for 2 biler pr boenhet i garasje/carport eller på terreng. For eventuell sekundærleilighet til enebolig skal det avsettes en p-plass. Det skal være mulig å snu bil på egen tomt med min 6m svingradius.

10

Uteoppholdsareal MUA:
Krav til minste uteoppholdsareal er 200 kvm pr boenhet for eneboliger og 150 kvm pr. boenhet for tomannsboliger. For sekundærleilighet i enebolig skal det legges til 25 kvm MUA.

Høyder:
Maks mønehøyde for bebyggelse med saltak er 9 m, maks gesimshøyde for bebyggelse med pulttak og flate tak er 7,5 m. Alle høyder måles fra eksisterende terreng.

1.7 **Krav om utarbeidelse av ny reguleringsplan**

pbl § 12-1

I områder med eldre reguleringsplaner som ikke lenger ivaretar dagens krav til planinnhold og i nødvendig grad avklarer rammer for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser kan kommunen kreve at det skal utarbeides ny reguleringsplan,

Ved søknad om tillatelse etter pbl §20-1.

1.8 **Krav om teknisk infrastruktur**

pbl § 11-9, nr. 3

Vei, vann, overvann, avløp

Til enhver tid gjeldende kommunal veinorm og VA-norm skal legges til grunn for reguleringsplaner og søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven. Normene gjelder også som grunnlag for kommunal overtakelse av anlegg.

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg tillates ikke bygget ut før nødvendige tekniske anlegg for infrastruktur og anlegg for vei, gang- og sykkelveg/fortau, vann inkl. brannvann og avløp er etablert eller sikret i henhold til gjeldende veinorm og VA-norm.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner som berører driftsveger for jord- og skogbruksområder skal det tas hensyn til nødvendig bredde og svingradius.

Ved etablering av boliger og annen bebyggelse inntil jernbanen skal sikkerhetsgjerde mot jernbanen etableres.

1.9 Utbyggingsavtale og områdemodell

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

Oppgradering og utbygging av nødvendig infrastuktur for etablering kan løses med bruk av områdemodell eller tilsvarende.

1.10 Temakart holdningsklasser avkjørsler til offentlig vei med bestemmelser

pbl § 11-10 nr.4 og pbl § 11-11 nr.1 og nr.2

Holdningsklasser for avkjørsler inngår som kriterier for lokalisering av utbygging og arealbruk innen områder for bebyggelse og anlegg og spredt utbygging i LNF-områder. Holdningsklassene er også vist på eget temakart, vedlagt kommuneplanen. Veinummer er nylig vedtatt endret og er korrigert i bestemmelsene, nummerering på vedlagte temakart er ikke oppdatert.

For offentlige veier gjelder følgende holdningsklasser for avkjørsler:

a) Holdningsklasse meget streng:

- Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst under denne klassifiseringen, dersom disse fyller de tekniske krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan. Følgende offentlige veier har holdningsklasse meget streng:
  - Riksvei 4
  - Fylkesvei 22

b) Holdningsklasse streng:
Antall avkjørsler må være meget begrenset. Utvidet bruk/endring av hovedavkjørsel til gårdsbruk og driftsavkjørsler bør allikevel tillates. Nye boligavkjørsler skal ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan for dette. Valg av løsning må da vurderes i forhold til fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et visst antall brukere av avkjørselen fra før. Følgende offentlige veier har holdningsklasse streng:
  - Fylkesvei 1536 Gjelleråsen – Kjul (tidligere riksvei 4)
  - Fylkesvei 1534 Slattum – Skedsmo grense
  - Svartkruttveien

c) Holdningsklasse mindre streng:
Antall direkte avkjørsler til vegene skal være begrenset, og nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis, dersom denne tilfredsstiller tekniske krav. Følgende offentlige veier har holdningsklasse mindre streng:
  - Fylkesveier som ikke er omtalt i punkt a) eller b)
  - Brennaveien
  - Fuglåsveien, på strekningen fra Fuglåsen til Varpet (kryss med riksvei 4)
  - Gruveveien
  - Kvernstuveien
  - Morteveien
  - Rauerskauveien, inkludert Kirkeveien fra Fv 1534 til Nittedal kirke
  - Seljeveien, på strekningen fra Fv 1536 til kryss med Heggeveien

- Steinveien
- Vargveien
- Ånebyveien
- Carl Bergersens vei, på strekningen forbi næringsbebyggelsen

For Brennaveien gjelder holdningsklassen avkjørsler til industri og institusjoner. Det tillates ingen direkte boligavkjørsler til Brennaveien.

d) Holdningsklasse lite streng:

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles, men maks en avkjørsel pr tomt. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende avkjørsel der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates. Følgende offentlige veier har holdningsklasse lite streng:

- Kommunale veier som ikke er omtalt i punkt b) eller c)

1.11 Temakart byggegrenser med bestemmelser

1.11.1 Generelle byggegrenser til offentlig veg

pbl § 11-9, nr.5 , veglov § 29

Der byggegrense ikke går frem av reguleringsplankart eller reguleringsbestemmelser eller er angitt i kommuneplankartet eller kommuneplanbestemmelsene nedenfor, gjelder veilovens bestemmelser. Byggegrensene er vist på temakart kommuneplan. Byggegrensene regnes fra midtkjørebane, der ikke annet er angitt. Med primær fylkesvei, menes fylkesvei 22. Med sekundære fylkesveier, menes fylkesvei 1534, 1536, 1538, 1541, 1543, 1545, 1547, 1483, 1485 (tidligere fv 401 og 402). Veinummer er nylig vedtatt endret og er korrigert i bestemmelsene, nummerering på temakart er ikke oppdatert. For følgende veier er byggegrensen som følger:

a) Byggegrense 30 meter:

- Fv 1536 Gjelleråsen – Slattum
- Fremtidig sentrumsgate etter omlegging av Rv 4 i sløyfe (dagens Rv 4 gjennom sentrum)

b) Byggegrense 20 meter:
- Fv 1534 Slattum – Skedsmo grense

På den eller de siden(e) av veien, hvor det er parallell gang- og sykkelvei, gjelder byggegrense på 15 meter fra senterlinje gang- og sykkelvei.

c) Byggegrense 15 meter:
- Øvrige sekundære fylkesveier, som ikke er omtalt i punkt a) eller b)
- Fuglåsveien, på strekningen fra Fuglåsen til Varpet (kryss med riksvei 4)
- Ramstadveien
- Rauerskauveien, inkludert Kirkeveien fra Fv 1534 til Nittedal kirke. Byggegrensen gjelder ikke over gårdstun
- Svartkruttveien
- Nittedalsveien (kommunal del)

På den eller de siden(e) av veien hvor det er parallell gang- og sykkelvei, gjelder byggegrense på 15 meter fra senterlinje gang- og sykkelvei.

d) Byggegrense 12,5 meter:
- Birkelundsveien
- Elnesveien
- Lahaugmoveien
- Varingveien

e) Byggegrense 10 meter:
- Askveien. Byggegrensen gjelder ikke over gårdstun
- Bergsdalen
- Glittreveien

- Hammerdalsveien
- Kirkebyveien
- Skoleveien
- Skyttaveien
- Smedstuveien
- Stuaveien. Byggegrensen gjelder ikke over gårdstun
- Brådalsstubben
- Rusveien. Byggegrensen gjelder ikke over gårdstun
- Krokfaret

f) Byggegrense 8 meter:
- Brenneløkkveien
- Fuglåsveien, fra Sagbakken til Greveveien
- Kirkeveien, sidevei fra Fv 1534 til Markerud
- Markerudlia
- Rulseveien (kommunal del, også kalt gamle Rulsevei)

g) Gårdstun:
- Byggegrensene gitt i punkt a) – f) gjelder ikke for kommunale veier over gårdstun.

Veilovens bestemmelser om byggegrenser og dispensasjonsbehandling skal gjelde på disse stedene.

1.11.2 Nye Nittedal sentrum

pbl § 11-9, nr.5 , veglov § 29

Innenfor hensynssone H810_1 krav om felles planlegging gjelder følgende byggegrenser:

Byggegrense mot V1 fra plangrense sør til P1 er 50 m.

Byggegrense mot V1 fra Mokrysset til plangrense nord er 50 m, med unntak av område omfattet av hensynssone 240 (Bjertnestangen), der reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Byggegrense mot V1a er 30 m mot vest, og 50 m mot øst.

Byggegrense mot V1b er 30 m.

Byggegrenser skal måles fra midtlinje i ytterste kjørebane. Endelige byggegrenser fastsettes i område- og detaljregulering.

1.11.3 Nettstasjoner

pbl § 11-9, nr.5

Byggegrenser mot nettstasjoner er 5 m.

1.11.4 Byggegrenser langs, under og over jernbane

pbl § 11-9, nr.5, jernbaneloven § 10

Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. I tilfeller nevnt i annet punktum, skal tillatelse alltid gis hvis det ikke foreligger særlige grunner for avslag. Tillatelse er ikke nødvendig når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

Brannvesenet avstandskrav på min 35 m sikkerhetssone fra oppstillingsplass til høyspentlinjer må ivaretas ved bruk av høyderedskap nær kjøreledning/høyspent.

1.11.5 Offentlig VA-ledning

pbl § 11-9, nr. 5

Bygg- og anleggstiltak inklusive støttemurer tillates ikke nærmere offentlig VA-ledning og overvannsledninger enn 4 m, målt horisontalt og vertikalt fra ytterkant rør.

1.12 Tilgjengelighet

pbl § 11-9 nr.5

I all arealplanlegging og forvaltning etter plan- og bygningsloven skal prinsippene om universell utforming legges til grunn i tråd med gjeldende TEK og rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle", eller den til enhver tid gjeldende norm.
Det skal legges vekst på utforming av trygge, effektive og logiske forbindelseslinjer for folks dagligliv, for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

1.13 Miljø og forurensning

1.13.1 Klimahensyn

Bestemmelser etter pbl 11-9, nr.8

- Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det
- legges vekt på løsninger som legger til rette for redusert energibehov og klimasmarte bygg
- sikres opparbeiding av infrastruktur som legger til rette for bruk av fornybar energi, herunder tilrettelegging for hurtiglading ved nye bensinstasjoner
- utarbeides planer for energiløsninger basert på fornybare energikilder
- legges til rette for å redusere transportbehovet og legges vekt på løsninger hvor transporten kan skje kollektivt, på sykkel og til fots
- for regulering av reguleringsplaner som omfatter mer enn 10 boenheter eller 1000kvm BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø- og energi.

Retningslinje:

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

Innenfor områder omfattet av hensynsone H810_1 nye Nittedal sentrum skal eventuell tilknytningsplikt til fjernvarme fastsettes i reguleringsplan.

1.13.2 Luftforurensning

pbl § 11-9, nr 8

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 eller til enhver tid gjeldende norm skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker ved bygge– og anleggstiltak/aktivitet. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder utsatt for luftforurensning skal konsekvenser og eventuelle tiltak utredes.

1.13.3 Grunnforurensning

pbl § 11-9, nr 8

Ved inngrep i områder med grunn av forurenset grunn gjelder forurensningsforskriften.
Ved regulering av områder eller områder inntil virksomhet med antatt fare for forurenset grunn skal det tas nødvendige prøver for å avdekke forurensning.

1.13.4 Stråling og radon

pbl § 11-9, nr.8

Radon:
I radonutsatte områder skal sikring gjennomføres før utbygging kan skje.

Elektromagnetiske felt

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

1.13.5 Støy

pbl § 11-9, nr.8

Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2016 eller til enhver tid gjeldende norm skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker ved bygge– og anleggstiltak/aktivitet. Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse tillates ikke oppført i områder der støybelastningen overskrider anbefalte maksimalverdi Lden 55dB i retningslinjen.

Det skal i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner gjennomføres støykartlegging/beregninger og sikres avbøtende tiltak iht. T-1442/2016, beregningene og foreslåtte avbøtende tiltak skal ligge til grunn ved utforming av områder. Utbyggingsområder skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg og uteområder.

1.13.6 Naturmiljø

pbl § 11-9, nr.5, 6

Generelt for bekker- og vassdrag
Lukking av elver og bekker med års sikker vannføring og flomvannsbekker, samt utfylling og inngrep i innsjøer, tjern og raviner er ikke tillatt.

Ingen bebyggelse skal plasseres nærmere bekker med års sikker vannføring enn minimum 20 m fra kant bekk ved normalvannføring, der ikke annet er fastsatt eller det kan dokumenteres sikkerhet mot flom tilsvarende 200-årsflom med 50 % klimapåslag.

Inngrep i kantsoner bør unngås av hensyn til biologisk mangfold og erosjonsfare. For øvrig gjelder naturmangfoldloven og Vannressursloven med forskrifter.

Naturmiljø generelt
Viktig grøntstruktur og korridorer for biologisk mangfold og vilt skal hensyntas.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres kartlegging av biologisk mangfold, rødliste arter og fremmende organismer i henhold til naturmangfoldloven og forskrift om fremmede organismer. Det skal foreligge tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om viktige naturtyper, biologisk mangfold og fremmede arter med utredning av konsekvenser og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

pbl § 11-9, nr. 8

Det kan i forbindelse med reguleringsplaner kreves miljøoppfølgingsprogram (MOP) ved større bygge- og anleggsvirksomhet og ved inngrep i vassdrag eller andre sårbare områder. Det skal foreligge hogstplan godkjent av kommunen for nye utbyggingsområder dersom hogst skjer før godkjent reguleringsplan foreligger.

Massehåndtering
pbl § 11-9, nr. 6.
Ved all utbygging skal det utarbeides en massehåndteringsplan som inkluderer

- håndtering av matjord
- miljørisikovurdering
- tiltaksplan mot spredning av fremmede skadeliggjørende organismer
- håndtering av overskuddsmasser og oppfyllingsmasser

Massebalanse skal tilstrebes. Det skal skilles mellom rene, forurensede masser og masser infisert med fremmende organismer. Det skal i størst mulig grad legges til rette for gjenbruk av masser lokalt. Eventuelle overskuddsmasser skal leveres til godkjent mottak/deponi.

Stedlige masser skal behandles som «infisert» og ikke fraktes ut av byggeområder pga fare for spredning av svartelistede arter, planteskadegjørere eller brysomme ugras.
Jordmasser/vekster fra villahager skal ikke tilføres naturen eller jordbruksareal uten kontroll pga fare for spredning av uønskede arter.

Reguleringsplan
pbl §11-9, nr. 1
Oppfylling og anlegg av oppfylling på arealer over 1 daa med rene og naturlige masser kan ikke tillates før området inngår i reguleringsplan. Flytting av stedegne masser på mer enn 1 daa regnes som bakkeplanering. Deponering av inerte og forurensede masser tillates ikke.

1.14 Estetikk og kulturmiljø

1.14.1 Estetikk og landskap

pbl § 11-9 nr.6

Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder også skilt-reklame samt endringer av eksisterende, skal utformes i harmoni med omgivelsenes karakter og form i tråd med stedegen byggeskikk og hensyn til helhetlig estetikk og landskapsvirkning. Viktige landskapskvaliteter som åsprofiler, landskapssilhuetter, ravinelandskap og elvelandskap skal bevares. Ved oppføring av ny bebyggelse skal hensyn til kulturlandskap og nærliggende bebyggelse ivaretas mht. siktlinjer, høyder, volum og bygningsuttrykk. Ved utforming av terreng og bygninger skal det legges vekt på å oppnå en god terrengtilpasning. I alle bygge- og utbyggingsprosjekter skal det tilstrebes massebalanse/en masseforvaltning som i størst mulig grad fører til gjenbruk av masser.

1.14.2 Kulturminner og kulturverdier

pbl § 11-9 nr.7

Ved søknad om tiltak som berører bygninger og anlegg vernet etter Lov om kulturminner skal det innhentes uttalelse fra/ved fylkeskommunen som kulturmyndighet. Tiltak som kan skade verneverdiene tillates ikke.

Ved søknad om tiltak som berører SEFRAK-registrerte bygninger og anlegg og andre lokaliteter med historisk verdi skal det innhentes uttalelse fra fylkeskommunen som kulturmyndighet.

Ved riving eller flytting av SEFRAK-registrerte bygninger og anlegg skal det foreligge antikvarisk dokumentasjon, som også tar for seg husets historikk, beskrivelse av huset, fotodokumentasjon og tilstand.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner må det påregnes arkeologiske utgravninger.

1.15 Samfunnssikkerhet

1.15.1 Stabilitet og geotekniske forhold

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

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal sikkerhet for skred og flom ivaretas. NVE`s «Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag» og 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar revidert 22.05.2014» med rettledning 1. og 2. og NVEs veileder 7/2014 – «Sikkerhet mot kvikkleireskred» skal legges til grunn.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres grunnboringer for alle områder beliggende under marin grense, for områder over marin grense skal det være gjennomført grunnundersøkelser. Tilfredsstillende områdestabilitet og sikkerhet mot skred og flom for gjennomføring av planlagte formål både i byggefasen og permanent må dokumenteres i forbindelse med plan.

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, skal det foreligge dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet i henhold til plan- og bygningslovens § 28-1. For alle bygge- og anleggstiltak i områder beliggende under marin grense, vist på Temakart ROS, skal det utøves varsomhet og geoteknisk vurdering må innhentes.

1.15.2 Klimatilpasning, flom og overvann

pbl § 11-9 nr. 3, pbl § 11-9, nr. 8

Grunnleggende prinsipper:
Med overvann menes overflatevann, smeltevann, takvann og drensvann. Grunnleggende for overvannshåndtering, er å etablere robuste systemer som kan tåle klimaendringer og økt utbygging for å unngå skade, opprettholde vannets naturlige funksjon i kretsløpet og utgjøre minst mulig forstyrrelser av vannbalanse i området.

Overvannshåndteringen skal håndteres på helhetlig måte og størst mulig grad være åpen og legge til rette for naturbaserte løsninger og bruk av vann som ressurs for å bl.a. å utnytte naturens selvrensningsevne, fremme rekreasjon og opplevelsesverdier, være et positive landskapselement og fremme biologisk mangfold.

Overvann skal håndteres på en slik måte at skader på bygninger og anlegg unngås og at belastning på tilstøtende områder og vassdrag og kommunalt nett ikke øker som følge av utbygging. Overvann skal håndteres etter «3-trinnsstrategien» ved å:

- Fange opp og infiltrere mindre nedbør i henhold til gjeldende tekniske forskrifter, men minimum for nedbør tilsvarende 20-års returperiode
- forsinke og fordrøye større nedbør i henhold til gjeldende tekniske forskrifter, men minimum for nedbør tilsvarende 40-års returperiode
- etablere sikre og robuste flomveier (kanaler, bekker, renner, grøfter etc.) for ekstremnedbør frem til vassdrag med års sikker vannføring i henhold til gjeldende tekniske forskrifter, men minimum for nedbør tilsvarende 200-års returperiode

Dimensjoneringsgrunnlag

ivf-kurver (nedbørs**i**ntensitet, **v**arighet og **f**rekvens) legges til grunn, nærmeste målestasjon i drift pr. i dag er Blindern eller nærmeste målestasjon i drift og med minimum 30 års dataserie. Ved dimensjonering og beregning av kapasitet knyttet til de enkelte trinnene, skal det legges til grunn den nedbørsvarighet og intensitet som gir størst utslag men minumum 200 års nedbør. Det skal minimum legges til grunn en klimafaktor på 1,5. Det kan kreves at påslippsmengde til vassdrag eller eventuelt til nett

reguleres. Det tillates ikke lukking av bekker. Taknedløp tillates ikke ført til kommunalt nett. Forurenset overvann må renses før påslipp til vassdrag.

Krav til beregninger og dokumentasjon:

- beregninger for dagens avrenningssituasjon og fremtidig situasjon med økt utbygging og klimaendringer. Overvannsanlegg og flomveier internt på planområdet og inn og ut av planområdet skal dokumenteres ift. beregnet kapasitet, dimensjon og beliggenhet. Det skal gjøres vurdering av påvirkning på grunnvannstand og konsekvenser av endringer i nedbørsfeltet.
- flomberegninger for berørte nye eller eksisterende flomveier i planområdet og berørte flomveier utenfor planområdet
- det skal sikres drift- og vedlikeholdsplan for alle overvannsanlegg , plante- og skjøtselsplan for anlegg med planter. Det kan settes krav til vekstsesong før anlegg tas i bruk
- dokumentasjon av rettigheter ved overvannshåndtering og eventuelle flomveier på annens eiendom

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner

Planformål

I reguleringsplaner skal arealer for håndtering av de tre fasene identifiseres og integreres i plan, herunder regulering, etablering og sikring av nødvendige flomveier i planområdet. Kommunen kan kreve at flomveier nedstrøms planområdet frem til vassdrag med årssikker vannføring reguleres og sikres med nødvendige formål og bestemmelser.

Temakart til kommuneplan flomveier viser genererte flomveier som hensynssone H-320 flomveier, temakartet er på grunn av nøyaktighet kun en illustrasjon og kan ikke legges til grunn ved prosjektering. Det bør legges til rette for bruk av «grønne tak» på minimum av 50 % av bebygd fotavtrykk.

Snøopplag:

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag. Aarealer regulert til infiltrasjon, fordrøyning og flomvei bør ikke brukes til snøopplag.

Klimatilpasning og flomhensyn i vassdrag

pbl § 11-9, nr. 8

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres flomberegninger med flomlinjeberegninger for bekker og kulverter innenfor planområdet og tilsvarende for berørte vassdrag utenfor planområdet, både for dagens situasjon og fremtidig situasjon med maksimal utbygging i nedbørsfeltet.

Det skal minimum legges til grunn en klimafaktor på 1,5. Til enhver tid krav i gjeldende tekniske forskrifter legges til grunn. Bekker og flomsoner skal vises på plankartet.

Flom nye Nittedal sentrum

pbl § 11-9, nr. 8

Innenfor sentrumsområdene omfattet av hensynssone H810_1 skal ny bebyggelse anlegges flomsikkert på minimum kote for 200-års flom + 20 % klimapåslag. Mot ytterkantene av fyllingen skal nytt terreng gis en gradvis og variert avtrapping mot naturlig terreng. I stabiliseringsperioden skal fyllingen tildekkes med jord og tilsåes, og det skal opparbeides beplantning i randsonene.

1.16 **Forbud hyblifisering**

pbl. § 12-7 nr. 2 Tilsvarende i Kap. 11, høring lovendring

Av hensyn til kapasitet på infrastruktur, parkeringsbehov og sikring av tilstrekkelige gode utearealer for boliger kan kommunen nekte oppdeling av boligbebyggelse eller annen bebyggelse til hybler der dette ikke er tillatt gjennom reguleringsplan.

1.17 **Hensynssoner**

1.17.1 Naturområder

pbl § 11-8, bokstav

1.17.1.1 Hensynssone amfibiedam Holumskog

pbl § 11-8, bokstav d

Hensynsone H710_1, H720_1: Amfibiedam Holumskog,

Området er båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven og etter naturmangfoldloven.

Innenfor sonen tillates ikke tiltak og bruk av arealene som kan skade naturverdiene.

1.17.1.2 Hensynssone naturreservater

Hensynsoner eksisterende naturreservater

Hensynsone H720_2 Slattumsrøa, H720_3 Lillomarka, H720_4 Glitrelia , H720_5 Karlshaug, H720_6 Prekestolen og Ryggevannene, H720_7 Ravndalen, H720_8 Rundkollen, H720_9 Slåttmyra, H720_10 Orrhanemyra, H720_11 Pipra og Storrsjøhøgda

Områdene er båndlagt ihht vedtak etter lov om naturvern. Innenfor sonene tillates ikke tiltak og bruk av arealene som kan skade natur- og friluftsverdiene.

1.17.1.3 Hensynssone Marka

Hensynsone H735_1 Marka,

Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (markaloven).

1.17.1.4 Hensynssone langs verna vassdrag klasse 1

pbl § 11-8, bokstav c

Klasse 1, H 560_1 og H 560_3 gjelder vassdragsbelte i og ved byer og tettsteder, som har eller kan få stor betydning for friluftsliv.

H560_1 langs verna vassdrag klasse 1- Rotnes,
Gjelder vassdragsbelte langs Nitelva ved Rotnes og deler av Ørfiskebekken.

Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, skal unngås. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 er ikke tillatt, med mindre området inngår i reguleringsplan.
Unntak gis for:

- tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av tursti
- gangbroer
- badeplasser
- fiskeplasser mv.
- tiltak på eksisterende bebyggelse

H560_3 langs verna vassdrag klasse 1
Gjelder vassdragsbelte langs Nitelva ved Li og Løvstad og deler av Ørfiskebekken.

Vannressursloven § 11 om å opprettholde kantvegetasjon gjelder.

Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, bør unngås. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 er ikke tillatt, med mindre området inngår i reguleringsplan. Unntak gis for:

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

Unntakene gjelder ikke arealer innenfor hensynssone fare H 310_1.
Etter gjennomføring av tiltak skal kantvegetasjon som er fjernet reetableres med stedegen vegetasjon og minimum 5 m bredde.

Tilfredsstillende krav til sikkerhet i hht. plan- og bygningslovens § 28-1 må kunne dokumenteres.

1.17.1.5 Hensynssone verna vassdrag klasse 2

pbl § 11-8, bokstav c

Hensynssone H560_4 langs verna vassdrag klasse 2
Vassdragsbelte med moderate inngrep i selve vannstrengen, og hvor nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse og gjelder vassdragsbelte langs Nitelva utenom Rotnes og flere sidevassdrag som Ryggebekken, Åsbekken, Ela, Tveitabekken, Glennebekken, Vesleelva, Spenningsbybekken, Åsbekken (Hagan/Skyset), Brattfossbekken.

Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse. Tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 er ikke tillatt inntil 100 meter målt horisontalt ved gjennomsnittlig vannstand. Unntak gis for:

- mindre tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av turstier
- etablering av og reparasjon av hydrotekniske anlegg og etablering av fangdammer. Nye anlegg skal ikke plassere nærmere enn 20 m fra vannkanten
- tiltak på eksisterende bebyggelse

Unntakene gjelder ikke arealer innenfor hensynssone fare H 310_1.

Etter tiltak skal kantvegetasjon som er fjernet reetableres med stedegen vegetasjon og minimum 5 m bredde.
Tilfredsstillende krav til sikkerhet i hht. plan- og bygningslovens § 28-1 må kunne dokumenteres.

1.17.2 Kulturverdier

1.17.2.1 Hensynssoner kulturmiljø- og kulturlandskap

pbl 2009 § 11-8, bokstav c

Hensynssone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø, H570_1-9

H570_1 Hakadal verk med kulturlandskap, H570_2 Hakadal kirke med kulturlandskap, H570_3 Krudtværket, H570_4 Rotnes bruk med kulturlandskap, H570_5 Aas gård med kulturlandskap, H570_6 Markerud med kulturlandskap, H570_7 Nittedal kirke med kulturlandskap, H570_8 Skyset med kulturlandskap, H570_9 Ravinelandskap Slattum- Åros

Retningslinje:

Tiltak skal lokaliseres og utformes slik at landskapets karakter opprettholdes. Hensyn til åsprofiler, landskaps-silhuetter og siktlinjer/horisontlinjer skal vektlegges. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, raviner, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, «øyer», markante trær, steingjerder og lignende skal ivaretas. Foryngelseshogst og planting er meldepliktig etter skogbruksloven § 11.

Utfylling og inngrep i ravinene tillates ikke.

Retningslinje:

Bebyggelse i tilknytning til landbruksdrift skal plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk og ha gode visuelle kvaliteter.

Ved byggetiltak på eller nær et kulturminne og kulturmiljø skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet skal vektlegges.

Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk og kulturhistoriske og arkitektoniske verdier utvendig på bygningen.

30

Kommunens ansvarlig for kulturminneforvaltning skal uttale seg ved søknad om tiltak i hensynsonen.

Ved inngrep i grunnen i uregulerte områder, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene ved Akershus fylkeskommune.

1.17.3 Aktsomhets- og faresoner

pbl § 11-8, bokstav a

1.17.3.1 Hensynssone faresone kvikkleire

Hensynssone kvikkleira H310_1,

Innenfor sonene avmerket som fare for kvikkleire, skal NVE`s veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred 7/2014.

Det må gjennomføres grunnundersøkelser og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet før tiltak kan gjennomføres, fagkyndig ekspertise må innhentes før det gjennomføres grunnundersøkelser.

1.17.3.2 Hensynssone aktsomhetssone under marin grense

pbl § 11-8, bokstav a

Hensynssone kvikkleire H310_1

Innenfor sonen avmerket som aktsomhetssone områder under marin grense på grunn av potensiale for kvikkleire, skal NVE`s veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred 7/2014 legges til grunn.

Det må gjennomføres grunnundersøkelser eller kunne dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet før tiltak kan gjennomføres.

1.17.3.3 Hensynssone flomfare Nitelva

pbl § 11-8, bokstav a

Hensynssone flom Nitelva H320_1

Sonen omfatter flomsone for 200-års retur for Nitelva basert på flomkartlegging foretatt av NVE 2017. Innenfor flomsonene kan ikke tiltak (ihht. PBL § 20-1) settes i gang før tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet kan dokumenteres iht. veileder for NVE`s veileder Arealplanlegging i faresoner 2/2011.

1.17.3.4 Hensynssone aktsomhet flomfare Ørfiskebekken, Glanerudbekken og mindre bekker

pbl § 11-8, bokstav a

Hensynssone H 320_2

Sonen omfatter kartlagt aktsomhetssone langs bekker. Før det kan tillates tiltak innenfor sonen skal det foreligge kartlegging av flomfare og kunne dokumenteres sikkerhet for flom iht. veileder for NVE`s veileder Arealplanlegging i faresoner 2/2011. Flomsituasjonen oppstrøms, områdene rundt og nedstrøms skal ikke forverres av tiltak.

1.17.3.5 Hensynssone mindre bekker - flomveier i tettbebyggelse

pbl 2009 § 11-8, bokstav c

Hensynssone H 320_3 langs mindre vassdrag

Hensynssonen dekker mindre bekker med års sikker vannføring og flomvannsbekker nedstrøms bebygde og planlagt bebygde områder, Rotnesbekken, Grensebekken, Trollbekken:

Nødvendige tiltak for erosjonssikring av flomvei kan tillates etter søknad. Tiltak skal ikke forverre flomsituasjonen. Vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes for å hindre erosjon, og fjernet vegetasjon skal revegeteres med stedegen vegetasjon.

1.17.3.6 Hensynssone høyspennings luftanlegg

pbl 2009 § 11-8, bokstav a

Hensynssone H370_1 og H370_2 for høyspennings luftanlegg

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynsonssone for høyspennings luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant, m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

Ved tiltak og regulering nær hensynssonen skal opplysninger om spenningsnivå, byggeforbudssone og ryddebelte innhentes. Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier. Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Høyspenningsanlegget generer elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

1.17.4 Hensynssone med krav om felles planlegging

pbl §11-8 bokstav e

Soner med krav om felles planlegging for flere eiendommer H810_1- H810_3 innenfor nye Nittedal sentrum

Det skal utarbeides felles reguleringsplan for arealer innenfor hver hensynssone med krav om felles planlegging for flere eiendommer.

Hensynssone H810_1 sentrumskjernen

Innenfor hensynssone H810_1 skal ingen bebyggelse og anlegg plasseres under kote for 200-års flom + 20% klimapåslag, ytterligere krav etter sikkerhetsklasser TEK 17. Detaljer fastsettes i områdereguleringsplan.

Henssynssone H810_2 Berget/Bjertnes

Detaljer fastsettes i detaljreguleringsplan.

Henssynssone H810_3 «Rotneskrysset»

Detaljer fastsettes i detaljreguleringsplan.

1.17.4.1 Videreføring av gjeldende reguleringsplaner

pbl § 11-8, bokstav f

Hensynssone H910 sone der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Innenfor denne sonen gjelder fortsatt følgende vedtatte reguleringsplaner. Sonen er vist på vedlagte juridisk bindende temakart *Reguleringsplaner fortsatt skal gjelde.* Liste over pr. i dag gjeldende planer er vist i vedlegg2 til bestemmelsene.

1.17.5 Bestemmelseslinje for parkeringshus i fjell

pbl § 11-9

Innenfor bestemmelseslinje markert med A kan det etableres parkeringshus i fjell. Inn- og utkjøringspunkter til parkeringshuset fastlegges i reguleringsplan. Bruk av parkeringshuset fastsettes gjennom reguleringsplan og/eller avtale.
I forbindelse med en eventuell reguleringsplan for parkeringshus skal det gjennomføres geologisk og geoteknisk undersøkelse av fjell innenfor bestemmelseslinje A, for å vurdere egnethet av fjellmassene til oppfylling innenfor hensynssone H810_1. Vurderinger av disse forholdene gjøres gjennom reguleringsplan for parkeringshuset.



Bestemmelseslinje A for p-hus i fjell

1.17.6 Sikringssone drikkevannskilde H110 Ørfiske og Bergstjern

Pbl 11-8, 3. ledd bokstav a), 11-0 11-11
Sonen omfatter sikringssone for drikkevannskilde. Innenfor sonen skal påvirkning på drikkevannskalitet hensyntas.

35

2 Bestemmelser til arealformål etter PBL § 12-7 nr. 1-4, 6

Bestemmelsene legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner for arealformålene etter plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 1-4 og 6.
§ 12-7 nr. 1. Bebyggelse og anlegg
§ 12-7 nr. 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§ 12-7 nr. 3. Grøntstruktur
§ 12-7 nr. 4. Forsvaret
§ 12-7 nr. 6. Bruk- og vern av sjø og vassdrag

2.1 Generelle bestemmelser

pbl § 11-9

2.2 Nødvendige arealer til offentlig eller privat tjenesteyting

I reguleringsplaner for områder med bebyggelse-og anlegg skal nødvendig fordeling av areal for offentlige og privat tjenesteyting sikres. Det skal på det enkelte område sikres arealer til eventuell barnehage i henhold til behov fastlagt i barnehageplan.

2.3 Blå/grønn/grå og teknisk infrastruktur

Ved regulering skal blå/grønn/grå og teknisk infrastruktur sikres, herunder løsninger for vei, gate- og kvartalsutforming, vann, avløp, overvannshåndtering, snøopplag, brannberedskap, renovasjon og el-forsyning m.m.. Kapasitet og løsning skal utredes og beskrives ved regulering. Krav skal knyttes til dimensjonerende enheter på det enkelte område.

Vegadkomst

I reguleringsplan skal adkomstveg som betjener flere boenheter reguleres, grøft skal reguleres av hensyn til snø og overvann. Dersom det ønskes en mer fleksibel plan kan adkomst inngå i hovedformålet, BYA justeres tilsvarende.

2.4 **Midlertidige rigg- og anleggsområder**

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

2.5 **Estetikk**

Ved regulering av utbyggingsområder skal Formingsveileder for Nittedal sentrum legges til grunn. Det skal gjøres vurderinger av hvordan planlagte tiltak forholder seg til omgivelsene og hvilken fjernvirkning tiltaket vil ha. Forstøtningsmurer på boligtomter skal på ingen steder være høyere enn 1,5 m over ferdig planert terreng. Skjæringer og fyllinger på den enkelte boligtomt skal ikke være høyere enn 1,5 m målt vertikalt fra topp til foten av skjæring/fylling.

2.6 **Renovasjon**

pbl § 11-9 nr 3

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

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

○ Avfallsbrønner undergrunn ○ Stasjonært avfallssug *

Det skal i størst mulig grad legges til rette for fellesløsninger. For alle renovasjonsløsninger er det krav om adkomst fra kjørbar vei med maks stigningsforhold på 1:10 og minimum 8 tonns akseltrykk. Alle veger, fellesplasser for renovasjon, andre løsninger for renovasjon og snuplasser, skal dimensjoneres for stor lastebil. Dimensjonering og utforming skal utføres i tråd med til enhver tid gjeldende forskrift om renovasjon.

2.6.1 Renovasjon i nye Nittedal sentrum

pbl § 11-9 nr 3

Innenfor nye Nittedal sentrum i områder omfattet av hensynssone H810_1 skal det etableres avfallssug for alle nye bygg innenfor feltene OPS1- OPS5. Lokalisering av felles miljøstasjoner avklares i områdeplaner.

Retningslinje: Det skal i forbindelse med søknad om tiltak etter pbl § 20-1 vurderes om også eksisterende bygg og bygg i de øvrige felter innenfor planområdet skal knyttes til avfallssug eller annen skjult avfallshåndteringsløsning.

Alle veger, fellesplass for avfallsdunker, andre løsninger for renovasjon og snuplasser skal dimensjoneres for stor lastebil og i tråd med til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.

2.7 Parkering og sykkelparkering

pbl § 11-9 nr 5

Generelle bestemmelser:

1. Biloppstillingsplass innendørs og utendørs skal minimum beregnes til 18 m² pr. bil, garasje for 1 bil beregnes til minimum 18 m².
2. Ytterligere parkeringsbestemmelser utover bestemmelsene nedenfor kan fastsettes av kommunen ved regulering.

2.7.1 Parkering i områder med boliger og boliger i kombinasjon med andre formål

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

Ved etablering av parkering i fellesanlegg skal minimum 10 % av p-plasser være utformet for bevegelseshemmede. Disse skal plasseres sentralt til boligene. Minimum 20 % av p-plassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede. Ved regulering av parkering i fellesanlegg skal 50 % av p-plassene ha ladepunkt for ladbare motorkjøretøyer. Det skal avsettes 1 plass pr. 10 boenhet til gjesteparkering.
Gjesteparkering kan etableres utendørs. Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser under tak per boenhet.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til boder.

For frittliggende småhusbebyggelse
Det skal avsettes min. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, og det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil pr. boenhet. Garasje tillates oppført i en etasje, inntil 50 m² BYA uten boligrom. Det skal i tillegg avsettes 1 biloppstillingsplass for sekundærleilighet (1 og 2 rom). Det skal etableres mulighet for snuplass med min. ytre svingradius 6 m på egen eiendom eller tilsvarende.

For konsentrert småhusbebyggelse
Det skal avsettes min. 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, og det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil pr. boenhet. Garasje tillates oppført i en etasje uten boligrom. Det skal etableres mulighet for snuplass med min. ytre svingradius 6 m på egen eiendom eller tilsvarende.

For blokkebebyggelse og bygg med leiligheter
Det skal avsettes minimum 1,0 biloppstillingsplass, maksimum 1,5 plass pr. leilighet/boenhet, og det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil. Det kan avklares nærmere differensiering av parkeringsplassene i reguleringsplan.

2.7.2 Parkering i andre områder for bebyggelse og anlegg

pbl § 11-9, nr.3

Maks. 10 p-plasser/1000 m² BRA for kontor/andre arbeidsplassintensive virksomheter.
Maks. 20 p-plasser/1000 m² BRA for detaljhandel.
Maks. 5 p-plasser/1000 m² for arbeidsplassekstensive virksomheter.

Minimum 10 % av p-plasser skal være utformet for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av p-plassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede.

Det skal legges til rette for sykkelparkering og sykkelparkering under tak. Detaljer fastsettes i reguleringsplan.

2.7.3 Parkering for barnehager

Rotnesområdet: Maks 1,0 p-plass pr. ansatt.

For barnehager ellers i kommunen: Maks 1,5 p-plass pr. ansatt.

Minimum 10 % av p-plasser skal være utformet for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av p-plassene skal tilrettelegges for lading
av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede.
Sykkelparkering: Det skal avsettes tilstrekkelig med sykkelparkering og sykkelparkering under tak.

2.7.4 Parkering for skoler

Det skal avsettes maks 7 p-plasser pr. 10 årsverk for skolebygg.

Minimum 10 % av p-plasser skal være utformet for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av p-plassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede.
Sykkelparkering: Det skal avsettes sykkelparkering og sykkelparkering under tak med 0,5 plasser pr. elev fra og med 4. klasse og oppover, min 60 % av plassene skal være under tak/halvtak.

2.7.5 Parkering for idrettsanlegg

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

2.7.6 Parkering i nye Nittedal sentrum S1-S4

I nye Nittedal sentrum skal parkeringsdekningen generelt vurderes konkret i områdeplan. Gateparkering tillates kun for bevegelseshemmede og korttidsparkering der dette er skiltet. I tillegg skal det etableres 0,4 gjesteparkeringsplasser per leilighet. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til boder. Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser under tak per leilighet.

Parkering for forretninger, servicetilbud og kontor
For forretninger, servicetilbud og kontor skal det settes av maksimum 1,5 parkeringsplass per 100 kvm BRA bebygd areal. Minimum 20 % av p-plassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede. Det skal settes av 1,5 sykkelparkeringsplass under tak per 50 kvm BRA bebygd areal.

Parkeringsplass P1 i områdeplan for rådhuskvartalet

Det skal legges til rette for sykkelparkeringsplasser, omfang avklares i områdeplan for sentrum.

2.8 Tilgang til friluftsområder for alle områder med boliger

pbl § 11-9 nr 5

Gjelder boligformål, kombinasjonsformål og sentrumsformål

Ved regulering av nye boligområder skal det reguleres og sikres eller være tilgang til offentlig tilgjengelig større grøntområder/rekreasjonsområder maks. 500 m fra boligene, det skal etableres eller legges til rette for sammenhengende turveier fra boligområder til fellesområder, friområder og Marka og sikres gode korridorer med tilstrekkelig bredde gjennom områder.

2.9 Sol og skygge

pbl § 11-10 nr 2

For alle felt som er omfattet av pbl. § 11-7 nr. 1 skal det i detaljregulering gjennomføres analyse av sol, skygge og lokalklima. Ved fastsettelse av byggehøyder og byggelinjer skal det tas spesielt hensyn til lys-, skygge-, vind- og solforhold.
Minimum 50 % av utearealene skal ha sollys i 5 timer per 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00.

2.10 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper og høydeberedskap brann

pbl § 11-9 nr 5

Tilrettelegging for rednings - og slokkemannskaper skal være iht NRBR sine retningslinjer for tilrettelegging for mannskaper, https://nrbr.no/bedriftbyggsak/

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

Ved regulering av områder skal reserveadkomst/beredskapsvei for utrykningskjøretøy til boligområder og næringssområder sikres i plan.

2.11 **Jordressurser i byggeområder**

Ved utbygging på arealer klassifisert som dyrka eller dyrkbar mark skal det sikres i reguleringsplan at jordressursene tas vare på og nyttes til jordforbedring, nydyrking eller mellomlagres til senere bruk.

2.12**Særskilte bestemmelser for områder med boliger**

2.12.1 Krav til fellesområder og oppholdsarealer i områder med boliger

Gjelder boligformål, kombinasjonsformål og sentrumsformål.

pbl § 11-10 nr 2

Ved regulering av områder som inneholder boliger skal det etableres gode uteoppholdsareal.

Arealene skal ha en sentral plass i boligprosjektene og lokaliseres og utformes slik at de er et naturlig orienteringspunkt for boliger og ganglinjer i området og skal sees i sammenheng med omkringliggende områder. Det skal legges til rette for etablering av en sosial møteplass for alle aldersgrupper og brukergrupper uavhengig av funksjonsnivå for både fysiske og stillesittende aktiviteter. Det skal legges vekt på estetikk, inkludering, synlighet, trygghet, funksjonalitet, tilgjengelighet og gangadkomst til boligene. Arealene skal gi en merverdi for området og utformingskrav skal bidra til at nye prosjekter bidrar til å gi områder et løft både estetisk og funksjonelt. Terreng og vegetasjon som gir området identitet, tilfører gode kvaliteter og variasjon til området skal

bevares så langt det er mulig. Utearealer skal behandles som på en helhetlig og sammenhengende måte i forhold til omkringliggende bebyggelse både material- og høydemessig og utformes slik at det etableres naturlige, sømløse og gode forbindelser til tilstøtende område.

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

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

Parkeringsareal og adkomstareal/kjøreareal og areal brattere enn 1:3 skal ikke inngå i beregning av uteoppholdsarealer. Arealer skal være egnet til formålet og ferdigstilles samtidig med boligene.

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

Utstyr

Leke- og fellesområder skal minimum opparbeides med benker og lekeapparater for ulike aldersgrupper, ulik bruk og ulike funksjonsnivå for å legge til rette for integrering og deltakelse.

Størrelseskrav for minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet generelt i kommunen:
Eneboliger: MUA = 200 m².
Tillegg for eventuell sekundærleilighet (1 og 2-rom): MUA = 25 m²
Tomannsboliger: MUA = 150 m².

For konsentrert småhusbebyggelse: MUA = 150 m².

For leiligheter/blokkbebyggelse:

- Boliger med 3 rom eller mer: MUA = 150 m²,
- Boliger med mindre enn 3 rom: MUA = 100 m²

Spesifikt for boligbebyggelse i nye Nittedal sentrum S1-S4
For bygging av leiligheter/blokkbebyggelse og leiligheter: MUA = 40 m² pr. boenhet. Minimum 50 % av MUA-arealet skal organiseres som fellesareal og minimum 20% av MUA-arealet skal reguleres til offentlig park i sentrumskjernen.

Spesifikt for boligbebyggelse i sentrumsområder ellers i kommunen S5-S8
For bygging av leiligheter og blokkbebyggelse i områder avsatt til sentrumsområder ellers i kommunen; MUA = 50 m² pr. boenhet. Takterrasser/terrasser/balkonger som ikke er innebygd kan godkjennes som del av MUA.

2.12.2 Boligtyper og boligsammensetninger

pbl § 11-10 nr 2

Det skal legges vekt på å få varierte boligområder med et variert tilbud av boligtyper og boligstørrelser både på det enkelte boområde, lokalmiljøet og i kommunen totalt sett.
Det skal sikres arealer til tjenestebaser i boligprosjekter i henhold til boligtypeprogram for å muliggjøre bygging av boliger med tjenestebehov. Det skal ved boligprosjekter legges vekt på en differensiert sammensetning av boligtyper (universell) på det enkelte boområde med ulik størrelse på boenhetene og varierte boligtyper. I reguleringsplaner som legger til rette for boligbebyggelse kan kommunen kreve at det planavklares et bestemt antall boenheter og fordeling av type bebyggelse. Leilighetsbygg skal fortrinnsvis bygges nær opp til offentlig kommunikasjon og handels- og servicetilbud.

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

2.12.3 Utnytting

pbl § 11-9 nr 5

Maks tillatt utnytting

For frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger inkl. en sekundærleilighet og tomannsboliger): BYA=inntil 30 %. Adkomstveg for flere boenheter skal reguleres til samferdsel.

For konsentrert småhusbebyggelse: BYA = inntil 40 %
For konsentrert boligbebyggelse: BYA = inntil 40 %

I områder med andre byggeformål fastsettes BYA gjennom reguleringsplan. BYA beregnes ihht beregningsreglene i Grad av utnytting H-2300.

Dette er maks angitt BYA, for enkelte områder vil lavere BYA være aktuelt. Ved regulering og utbygging skal det legges vekt på god utnytting av alle flater, men det skal samtidig påsees at ulike hensyn som bl.a. fordrøyning av vann og bruk av overflater, etablering av gode uteoppholds-og fellesarealer, parkeringsarealer, veiløsninger, etablering av gangveisystemer og grøntstruktur sees i sammenheng og løses på en god måte.

Høyder

For frittliggende småhusbebyggelse:
Gesimshøyde tillates inntil 7,0 m og mønehøyde inntil 9,0 m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m. Alle høyder måles fra eksisterende terreng.

2.13 Områder for sentrumsformål

pbl §§ 11-9 nr.3, 5 og 11-10 nr.2

2.13.1 Sentrumskjernen S1-S4 - nye Nittedal sentrum

I feltene tillates kontorer, forretninger, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, offentlig og private tjenesteyting, næringsformål, veganlegg, parkering, grøntstruktur, parkområder og nødvendige uteoppholdsarealer.

Områdeutnyttelsen skal være 80% og bebyggelsen skal etableres i min. 3 etasjer og maks. 8 etasjer. Høyder og utnyttelse fastsettes nærmere i områdeplan for sentrum.
Bebyggelsen, Ørfiskebekken med kantsoner, broer, gater, kvartalsstruktur og park skal utformes i tråd med formingsveileder og «Norske arkitektkonkurranser nr. 493 – 2018-Parallelloppdrag Nye Nittedal sentrum 2017».

Det skal etableres grønne tverrforbindelse gjennom området, detaljer fastsettes i områdeplan og detaljplan.

Feltene deles inn i delområder som skal gis ulik identitet og uttrykk og danne grunnlag for variasjon av aktiviteter og boligtyper. Etasjer på bakkeplan skal ha åpne fasader og brukes til publikumsrettede funksjoner, fortrinnsvis forretninger. Utforming av fasader og kantsoner skal bidra til å knytte bygg og offentlige rom sammen. I bykvartalene skal det sikres åpninger i bebyggelsesstrukturen som gir mulighet for kontakt og lys inn til gårdsrom.

Minst 50 % og maks 80 % av den totale BRA bygningsmasse skal brukes til boliger, eksakt fordeling avklares gjennom områdeplaner. Bebyggelsen må ikke hindre atkomst til bergrom innenfor bestemmelseslinje A.

Områdeutnyttelse i sentrumsområder skal være på mellom 60-80 % i samsvar med regional plan for areal– og transportplanlegging, nærmere detaljer fastsettes i områdeplan.

Kanal for Ørfiskebekken
Forlengelse av kanal for Ørfiskebekken og grøntstruktur gjennom sentrum skal etableres som en tydelig og attraktiv aktivitetsakse.

Flomkanal sentrum
Det kan etableres flomkanal som avlaster flomsituasjonen for Ørfiskebekken gjennom feltene S2-S4 i sentrumskjernen.

2.13.1.1 Støy Nittedal sentrum

pbl § 11-9 nr. 8

Områdene som omfattes av hensynssone H 810_1 skal skjermes mot støy fra V1 og V1a iht. T-1442/16. På strekningen forbi Mosenteret skal behov for støyskjerm vurderes opp mot støyskjermingseffekten av senteret.

S2-S3 defineres som sentrumsområde ihht. Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1 442/16.
Innenfor disse feltene kan nye bygninger med støyfølsomme bruksformål etableres i gul sone under følgende forutsetninger:

- Krav til innendørs støynivå tilfredsstilles.
- Boenheter er gjennomgående og har en stille side.
- Støyfølsomme bruksformål tillates ikke i fasade mot Rv 4.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomme bruksformål i hver boenhet har vindu mot stille side. Herunder skal minimum et soverom ligge mot stille side/eller alle boliger skal ha mulighet for et støysvakt soverom og oppholdsrom.

Støykrav til utendørs oppholdsareal skal være tilfredsstilt. Konkretisering av utendørs oppholdsareal gjøres i områdeplan.

2.14 Områder med kombinasjonsformål

Tyriveien
Spesifisering av innhold må avklares i reguleringsplan.

2.15 Områder med kombinasjonsformål -offentlig eller privat tjenesteyting og bolig

pbl §§ 11-9 nr. 3, 5 og 11-10 nr.2

2.15.1 BKB 1 - Svartkruttveien

Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse og bygninger og anlegg for offentlig- og privat tjenesteyting herunder areal for kommunal teknisk drift, brannstasjon, barnehage, skole og adkomstveger. Eksisterende driftsveger må sikres.

Utnytting og høyder skal fastsettes ved områdereguleringsplan. Det skal i områdeplan sikres areal for barnehage på ca 10 daa, skoletomt, areal for teknisk drift og brannstasjon. Brannstasjon med adkomstvei skal etableres på flomsikkert nivå for 1000 årsflom med klimapåslag. Ved utarbeidelse av områdeplan skal nødvendige rekkefølgebestemmelser for rekkefølge for utvikling av området fastsettes for å ivareta hensyn til nødvendig infrastruktur. Nærmere detaljering og eksakte størrelser avklares i områdeplan.

2.16 Områder med kombinasjonsformål - offentlig eller privat tjenesteyting og næring

Glittre BKB 2

pbl § 11-9, nr.5

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

Bjertnes BKB3
I området tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Parkeringsnorm og høyder fastsettes i reguleringsplan.

2.17 Områder avsatt til bolig -nåværende

PBL §§ 11-9 nr 3, 5 og 11-10 nr 2

Bestemmelsene gjelder for unummererte felt avsatt til arealformål bolig, nåværende.

Generelt
Det kan tillates frittliggende småhusbebyggelse.

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

Private felles adkomster

Adkomstveger/adkomster som er felles for flere eiendommer og boliger skal reguleres som samferdsel-felles adkomster.

2.18 Områder avsatt til bolig –fremtidig

PBL §§ 11-9 nr 3, 5 og 11-10 nr 2

Generelle bestemmelser

Rammer for utnytting og type bebyggelse avklares gjennom reguleringsplan.

B3 nordre del av Mo gård -Rekkefølgebestemmelser

Det tillates ikke igangsetting av detaljregulering og tiltak innenfor feltet før feltet inngår i områdeplan for sentrum.

Markerud B15

Ved regulering av boligområdet skal det tas spesielt hensyn til fjernvirkning mot Markerud og opplevelsen av jordveien rundt Markerud. Det reguleres en buffersone på minimum 10 m mot Markerud gård (jmfr. fredingsvedtaket).

2.18.1 Fortetting i bebygde områder på Kjul og utbygging av områdene B18, B19, B21, B22 og B23

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

2.18.2 Omregulering av frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse og blokk på Rotnes, pbl § 11-9, nr.1

Pbl § 11-9, nr 1
For omregulering fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, gjelder:
Fremtidig vekst skal tas med sykkel og gange. For Rotnes fastsettes maks avstand fra sentrale punkter i sentrum og Rotnes:

- maks avstand på 1000 m målt horisontalt fra Nittedal stasjon,
- maks avstand på 500 m målt horisontalt fra kulturhuset Flammen eller Mo senteret eller Hagan sentrum.
- tilgang til større lekeplasser og korridor til friområde innen 500 m målt horisontalt

Det kan tillates å regulere en høy områdeutnyttelse, jfr. regional plan for areal og transportplanlegging i Oslo og Akershus, på 60 % -70%. Boligblokker utenfor sentrum tillates med 3-4 etg. Kommuneplanens øvrige bestemmelser gjelder.

Plankrav:
Ved omregulering av områder fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert bebyggelse og blokkbebyggelse skal det utarbeides områdeplan eller detaljreguleringsplan for et større område for å sikre helhetlig boligutvikling. Reguleringsplan skal regulere tilstrekkelig areal for å løse fellesfunksjoner.

Kommunen kan kreve at nødvendige naboeiendommer og omkringliggende arealer reguleres for å kunne se området i en helhet og sikre nødvendig areal for fellesfunksjoner som lekeplasser/fellesarealer, friområder, arealer for overvannshåndtering, adkomstvei og veistruktur og gode gangforbindelser/korridorer.

2.19 Områder for offentlig eller privat tjenesteyting

pbl §§ 11-9 nr 3, 5 og 11-10 nr 2

Generelt skoler/barnehager

Ved regulering av skoler og barnehager skal det sikres trafikksikker adkomst til nærturområder/nærskog.

Fellesarealene på skolen/barnehagen skal utvikles med naturlike landskapselementer og konstruerte elementer som kan stimulere til varierte aktiviteter. Det skal legges til rette for sambruk av inn- og utfartsparkering og skoleparkering der dette er mulig.

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

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

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

2.19.1 Ny Tøyen barnehage - BOP3 (MS-senteret)

Minste avstand mellom **ytterste** fase på høyspentlinjen og avgrensingen for lekearealer (gjerde) skal være 6 meter. Endelig avgrensning mellom BOP3 og eksisterende formål for offentlig og privat tjenesteyting og tilpasning til arealbehov og løsninger fastsettes i reguleringsplan. Foreløpig planlagt vegadkomst er fra Gamleveien. Tilpasning til behov og løsninger må av klares i reguleringsplan.

2.19.2 Rotnes - BOP 2

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

2.19.3 Barnehage Svartkruttveien/sentrum - OP5

Området tillates bygget ut med offentlige tjenester.

2.20 Område med kombinasjonsformål –næring og bolig

pbl §§ 11-9 nr 5

Bjertnes BKB3

53

I området tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Parkeringsnorm, utnyttelsesgrad og høyder fastsettes i reguleringsplan.

2.21 Områder med kombinasjonsformål –parkering og næring

pbl §§ 11-9 nr 5
Området skal benyttes til offentlig innfartsparkering og besøksparkering for sentrum, som flateparkering eller i P-hus.

2.22 Områder for idrettsformål

pbl §§ 11-9 nr.3, 5, 6 og 11-10 nr.2

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

Sagerud BIA2

På området kan det etableres idrettsanlegg og utfartsparkering. Kommuneplanens øvrige bestemmelser gjelder.

Slattumhallen BIA 4

Det tillates etablert idrettsanlegg på området med utfartsparkering. Kommuneplanens øvrige bestemmelser gjelder.

Varingskollen BIA 5

Området må detaljregulers. Ved regulering av området skal det tas hensyn til de gamle slepene, stier, friluftsliv, kulturminner og naturverider i området. Støy skal også inngå i utredningen.

2.23 Områder for samferdsel

pbl §§ 11-9 nr.3, 4, 5
Ved reguleringsplaner skal det fremkomme om veianlegg er detaljavklart i reguleringsplanen, herunder om de er unntatt fra søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, ihht. jf. SAK10 § 4-3 a.

2.23.1 Veg, V1b, V2, V3

V1b skal dimensjoneres i veiklasse S6, jfr. Statens vegvesens vegnormaler, V1b er opprinnelig Rv 4 mellom Rådhuskrysset og Mokrysset.

V2, internveier, fastsettes i områdeplan.

V3 er atkomstvei til B4 og B5. Utforming fastsettes i detaljplan. V3 omfattes av hensynssone H810_3.

2.23.2 Hovednett for sykkel, HS

Sykkelveier skal være offentlig og opparbeidet ihht. Statens vegnormaler.

2.24 Områder avsatt til næring

pbl § 11-10

2.24.1 Næringsområder i nye Nittedal sentrum, N1, N2, N3, N4

N1

Bebyggelsen i N1 (Mølleparken) skal være oppført i tre og/eller tegl med saltak. Den skal i fargevalg og utforming vise tilhørighet til det gamle kulturmiljøet rundt Rotnes Bruk. Eksisterende bygninger skal ikke rives. Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse er det

krav om regulering. Det skal gjennom reguleringen vurderes om kulturmiljøet best bevares gjennom bruk av hensynssone og/eller bestemmelse.
N1 omfattes av hensynssone H810_4.

N2

Utnyttelsesgrad settes til BYA = 50 %.
N2 omfattes av hensynssone H810_4.

N3

Utnyttelsesgrad settes til BYA = 70 % inkludert parkering.
Ved utvidelse av/ny V1 må atkomst flyttes til Svartkruttveien. Endelig atkomstløsning fastsettes i reguleringsplan for rv. 4.

N4

Utnyttelsesgrad settes til BYA = 70 % for næringseiendom, og BYA = 30% for boligeiendom.
Ved utvidelse av/ny V1 må atkomst flyttes til Svartkruttveien. Endelig atkomstløsning fastsettes i reguleringsplan for rv. 4.

2.24.2 Rotnes bruk nord N14

Innenfor området tillates etablering av næringsutvikling med tilhørende kontorplasser. Det tillates ikke tyngre industri og større lager- og logistikkvirksomheter. Det tillates ikke forretning og tjenesteyting. Bebyggelse skal tilpasses kulturmiljø og bygningsstruktur på Rotnes bruk.

2.24.3 Område for næring N10 Gnisteneiendommen

Ved oppføring av ny bebyggelse skal hensyn til kulturlandskap og nærliggende gardstun/bebyggelse ivaretas mht. siktlinjer, høyder, volum, bygningsuttrykk, støy og lukt ihht. pkt. 2.5.
Det må utarbeides detaljregulering før tiltak kan tillates, herunder regulering av adkomst til offentlig veg.

2.24.4 N13 Strøm

Området tillates bruk til lager. Ved regulering må flom og hensyn til vassdraget vurderes.

2.24.5 Skytta - eksisterende næringsområder

Følgende punkter skal ivaretas ved regulering:

- Det skal utarbeides områdeplan
- Fremkommelighet, trafikksikkerhet, støy skal utredes
- Regulering skal omfatte adkomst til offentlig veg
- Kommuneplanens øvrige bestemmelser gjelder med bla. Håndtering av overvann, klimahensyn og parkering gjelder
- Uhensiktsmessige arealer kan tillates transformert og regulert til ulike næringsvirksomheter som småindustri, kombinasjon av lager og kontor, og det skal legges til rette for flerfunksjonalitet og samlokalisering
- Ved regulering skal det legges vekt på god arealutnyttelse og det skal tas hensyn til estetikk og grøntstruktur
- Ved transformering av næringsareal inntil vassdrag bør tilgjengelighet for allmenheten sikres
- Det skal legges til rette for å fremme bruk av tre i nye bygg i kommunen.

Nye kommuneplanbestemmelser og arealformål vil gjelde for utarbeidelse av nye reguleringsplaner og omregulering og vil ikke være til hinder for utvikling i tråd med gjeldende reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplaner gjelder inntil ny plan er vedtatt.

2.25 Rekkefølgebestemmelser

pbl § 11-9. nr. 4

Teknisk infrastruktur og fellesområder

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke bygges ut før nødvendige samferdselsanlegg som bl.a. teknisk infrastruktur med vei, vann og avløp, trafikksikker adkomst for kjørende/syklende/gående og el-forsyning er etablert i henhold til enhver tid gjeldende Veinorm, VA-norm og gjeldende planer.

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

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

2.25.1 Rekkefølgebestemmelser - frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse og blokk på Rotnes

Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner som endrer bebyggelse fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert bebyggelse og blokkbebyggelse skal det foreligge ny områdeplan for å sikre helhetlig bolgigutvikling. (Nr. er endret fra 2.24.1)

2.25.2 Rekkefølgebestemmelser - nye Nittedal sentrum S1-S4

Utbygging innenfor sentrumskjernen felt S1-S4 kan ikke igangsettes før Rv 4 er omlagt ihht. kommunedelplan for Rv 4 vedtatt 2015. Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner for felt S2-S4 skal det foreligge vedtatt områdereguleringsplan for sone for felles planlegging, hensynssone H810_1.

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

2.25.3 Rekkefølgebestemmelser - sentrum BKB 1

Adkomstvei
Før etablering av brannstasjon på BKB1 må adkomstvei være etablert og tåle 1000 årsflom med klimapåslag.

Areal omfattet av hensynsone H_430 Ny Nittedalsbane og BKB1
Innenfor feltet kan det ikke igangsettes regulering av tiltak før trasè for Nittedalsbanen er fastsatt i plan, unntak er regulering og bygging av areal for kommunal teknisk drift og brannstasjon.

Areal omfattet av hensynsone H_430 Ny Nittedalsbane
Innenfor feltet kan det ikke igangsettes regulering av tiltak før trasè for Nittedalsbanen er fastsatt i plan, unntak er regulering og bygging av areal for barnehage som kan benytte området frem til banen etableres.

Felles plan
Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner for områdene BKB1 skal det utarbeides områdereguleringsplaner for BKB1, Nittedal kommune fastsetter endelig avgrensning av områdeplaner. Området kan ikke bygges ut før S2-S3 er realisert.

2.25.4 Rekkefølgebestemmelser til idrettsanlegg BIA2 Sagerud

Før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging av idrettsanlegg med tilhørende bebyggelse innenfor felt I2 Sagerud skal det være regulert og etablert ny adkomstvei frem til området.

Sagerud BIA2

Før det kan igangsettes utbygging innenfor Sagerud skal det være regulert og etablert ny adkomstvei frem til området, adkomstvei skal etableres i felt er vist gjennom felt med kombinert grøntstrukturformål regulert i reguleringsplan med planid 262.

3 Grøntstruktur

pbl §§ 11-9 nr. 3, 6 og 11-10 nr.2

3.1 Generelt

Områdene omfatter generell grønststruktur, turdrag, stier og friområder. Innenfor områdene kan det etableres stier, turveier og skiløyper, badeplasser, lekeplasser m.m. Turveier opparbeides med 1,5 meters bredde og gruses. Det kan settes opp benker og skilt innenfor områdene. Områdene skal være offentlig tilgjengelige. Nærmere om utforming og skjøtsel fastsettes i reguleringsplan.

For områder langs vassdrag gjelder spesielt:
Innenfor områdene skal naturlig kantvegetasjon i størst mulig grad opprettholdes. Skjøtsel av vegetasjon/skog i forbindelse med opparbeiding av friluftslivstiltak tillates.

3.2 Grøntstruktur i nye Nittedal sentrum

Grøntstruktur langs Nitelva og Ørfiskebekken i Nittedal sentrum.
Innenfor sonen skal naturlig kantvegetasjon opprettholdes. Forsiktig skjøtsel kan foregå i forbindelse med opparbeiding av friluftslivstiltak. Det kan etableres stier, turveier og skiløyper innenfor feltet. Turveier skal være gruset i 1,5 meters bredde og utformet iht. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle", eller den til enhver tid gjeldende retningslinje. Det kan tilrettelegges med benker og skilt innenfor feltet. Grøntstruktur skal være offentlig tilgjengelig. Krysningspunkter for landbruksmaskiner skal etableres. Utforming, detaljer og skjøtsel av området fastsettes i reguleringsplan.

Grøntstruktur Mo gård

Sonen omfatter sone langs Ørfiskebekken på Mo gård, sonen skal være offentlig tilgjengelig. Innenfor sonen skal naturlig kantvegetasjon i størst mulig grad opprettholdes. Skjøtsel tillates. Det kan etableres stier, turveier og skiløyper innenfor feltet. Turveier skal være gruset i 1,5 meters bredde og utformet iht. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle", eller den til enhver tid gjeldende retningslinje. Det kan tilrettelegges med benker og skilt innenfor feltet. Grøntstruktur skal være offentlig tilgjengelig. Utforming, detaljer og skjøtsel av området fastsettes i reguleringsplan. Bestemmelsene gjelder ikke før området er tatt i bruk som offentlig grøntstruktur.

Turdrag fra Ørfiskebekken ved ridehallen til rådhuset
Arealene nærmest Svartkruttveien skal beplantes.

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

4 Bruk og vern av vassdrag

4.1 Områder BV i Nittedal sentrum

pbl §§ 11-9 nr.5 og 11-11
I området kan det etableres gangbroer. Detaljering og utforming gjennom sentrum fastsettes i områdeplan for sentrum H810_1.

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)

5.1 Tiltak i LNF-områder

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

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

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

Foryngelseshogst og planting er meldepliktig etter § 11 i Skogbruksloven.

5.1.1 Unntak for boligeiendommer som ikke er landbrukseiendommer

pbl § 11-11, nr. 1, 2
Det kan tillates tilbygg/påbygg inntil 50 m² samlet BRA til eksisterende godkjent boligbebyggelse som ikke er landbruksbebyggelse. Terrasser og plattinger under 0,5 m over bakken tillates. Det kan tillates mindre frittliggende bygg på bebygd eiendom med samlet BYA inntil 15m2, bygningen kan ikke brukes til beboelse.

BYA skal ikke overstige 20 %, i tillegg en begrensning på maks 350 kvm BRA på eiendommen. Unntaket kan maks benyttes en gang pr. 12 år pr. eiendom.

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

5.2 LNF-soner for spredt boligbebyggelse

pbl § 11-11, nr.2

5.2.1 LSB1 Brannfjell

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

5.2.2 LSB2 Kirkebylia

Innenfor sone LSB2 tillates fritidsboliger/fritidsboenheter omgjort til boliger og å rive av eksisterende fritidsbebyggelse for å oppføre ny boligbebyggelse i henhold til bestemmelser gitt nedenfor.

5.2.3 Krav til omgjøring av fritidsbebyggelse og oppføring av ny boligbebyggelse og rammer for utnytting

Bruksendring til boligformål og oppføring av ny boligbebyggelse som erstatning for eksiterende hytter kan ikke finne sted før veinettet er oppgradert og fremkommelighet for brannbil og renovasjonsbil er sikret, og ikke før offentlig vann og avløp foreligger for eiendommen. Det må etableres eget veilag. For øvrig gjelder Plan- og bygningslovens krav og til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift og kommuneplanens bestemmelser kapittel 2.

Rammer for utnytting av eiendom i sone LSB1 og LSB2

- Maks BRA for hver tomt er 250 m2, med en begrensning på bebygd areal (BYA) på 150 m2 inklusiv garasje og uthus. BYA og BRA beregnes i tråd med MD/KRD/BEs veileder T- 1459, «Veiledning- grad av utnytting» og Norsk standard 3940.
- Mønehøyde skal ikke overskride 7 m.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på hver tomt/pr boenhet. Det kan oppføres en garasje pr. boenhet med maks 50 kvm BRA/BYA. En biloppstillingsplass beregnes til 18 m² pr. bil, garasje for 1 bil beregnes skal minimum beregnes til 18 m².
- Det tillates ikke sekundær boenhet.
- Det tillates en boenhet pr eiendom.
- Fradeling av tomt til bolig eller fritidsbolig er ikke tillatt.
- Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt.
- Krav til minste uteoppholdsareal for boliger er 200 kvm pr. boenhet. Arealet skal opparbeides før boligen tas i bruk og være egnet til formålet.
- Av hensyn til tilrettelegging for redning og slokking kan maks avstand fra boliger til kjørbar atkomst for mannskapsbil og tankbil være maks 50 meter. Det vises for øvrig til Nedre romerike brann- og rednings retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
- Ved oppføring av, eller bruksendring til, boligbebyggelse langs jernbanen må det etableres sikkerhetsgjerde langs jernbanen.

5.2.3.1 Rekkefølgebestemmelser til sone LSB1 Brannfjell

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

5.2.4 **Omgjøring av eksisterende bebyggelse til boligbebyggelse i sone LSB3 Holm skole**

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

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

5.2.5 **LS4 Fortet naturbarnehage**

Innenfor sone LSB4 tillates eksisterende bygg- og anlegg brukt til barnehage.

6 BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR RV. 4 KJUL – ÅNEBY SØR

Kommunedelplan for rv.4 Kjul-Åneby sør med bestemmelser ble stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartement 30.01.2015. Kommunedelplanens avgrensning er vist som bestemmelseslinje #1 på kommuneplankartet og på temakart RV 4.

6.1 Planens formål

Kommunedelplanens formål er å fastsette ny trasé for rv. 4 mellom Kjul og Åneby sør med tilhørende kryssløsninger.
Planen skal fram mot 2030 være hjemmel for følgende tiltak:
a) Regulering og omlegging av rv. 4 mellom Rådhuskrysset og Mokrysset
b) Regulering og bygging av kollektivfelt mellom Kjul og Rotneskrysset
c) Regulering og ombygging av Rotneskrysset
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak på rv. 4 nord for Rotneskrysset

6.2 Planområde

Planområdet er vist på arealplankartet. Planområdet er sammenfallende med utsrekning av byggeforbudssonen (byggegrensen). Kommuneplanens arealdel legges til grunn for kommunedelplanen.

6.3 Byggegrense

Inntil reguleringsplan er vedtatt gjelder Veglovens byggegrense etter § 29 på 50 m målt til hver side for foreslått senterlinje av kjørebanen (firefelts veg har to kjørebaner) for ny rv. 4 (fjernveg). Langs jernbanen gjelder Jernbanelovens §10 om 30 m byggegrense fra spormidt (aktuelt for atkomstvei mellom Stasjonsveien og kryss nord for tunnel på alternativ 4 og 5).

6.4 **Krav om reguleringsplan**

Innenfor avsatt byggegrense kan ikke søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovens kapittel 20 finne sted før området inngår i reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder også for bestemmelsesområdet.

6.5 **Hensynssone flomfare**

Ved anleggelse av ny rv. 4 innenfor faresonen for 200-årsflom, må ny riksveg legges så høyt at den er trafikkerbar ved 200-årsflom.

6.6 **Rekkefølgebestemmelse**

Alternativ 2 skal gjennomføres før eventuell gjennomføring av alternativ 4.

6.7 **Retningslinjer**

I reguleringsplanfasen skal etterfølgende retningslinjer følges:

6.7.1 **Vegstandard**

Generelt
Det skal være et gjennomgående gang- og sykkelvegtilbud. Kommunedelplanens byggegrense skal vurderes i reguleringsplanfasen.

Alternativ 2
Rv. 4 skal reguleres som stamveg med standardklasse S7 mellom Kjul og Nittedal sentrum, jf. Statens vegvesens håndbok 017. Kryss skal være planskilte.
Gjennom Nittedal sentrum tillates standardklasse S6. Kryss tillates utformet som rundkjøringer.
Nord for Nittedal sentrum skal rv. 4 reguleres som stamveg med standardklasse S5. Kryss tillates utformet som rundkjøringer.

Alternativ 4
Rv. 4 skal reguleres som stamveg med standardklasse S7 utenfor tettbebyggelse, jf. Statens vegvesens håndbok 017. Kryss skal være planskilte. Tunnelen skal bygges med to løp (T9,5) og sikkerhetsutrustes i henhold til tunnelklasse E.

6.7.2 **Kryss**
Alternativ 2 er planlagt med fire kryss utformet som rundkjøringer.

6.7.3 **Støy**
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og bygging er anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012 gjeldende). Lokal støyskjerming skal planlegges i samarbeid med berørte beboere/grunneiere.

6.7.4 **Landskapsbilde, visuelle forhold**
Skråningshelninger, behandling av sideterreng, bruk av vegetasjon, utforming av konstruksjoner og istandsetting av arealer som berøres i anleggsperioden skal vises i reguleringsplanen.

6.7.5 **Kulturminner**

Kulturminnelovens undersøkelsesplikt (§ 9) for automatisk fredede kulturminner skal være oppfylt før sluttbehandling av reguleringsplanen. Alle typer kulturminner skal dokumenteres før fjerning eller flytting.

6.7.6 **Naturmiljø**

Ved bruk av kulvert eller rør for kryssing av mindre vassdrag, skal disse utformes riktig med tanke på lengde, fall, lysåpning, bunnsubstrat og sikring av minimumsvannstand for å ivareta hensyn til fisk og kryssingsmulighet for mindre dyr. Kantvegetasjon langs vassdrag skal bevares eller gjenskapes så langt som det er mulig. Stedegne arter må benyttes.

6.7.7 **Landbruk og friluftsliv**

Plassering og utforming av driftskryssinger for landbruket og for friluftsliv og rekreasjon skal drøftes med berørte parter. Behov for parallelle driftsveger for landbruket skal avklares med grunneierne. Drifts- og arronderingsmessige ulemper skal søkes avhjulpet gjennom frivillig makeskifte.

6.7.8 **YM-plan – miljøoppfølgingsprogram**

Som en del av reguleringsplanen eller senest før oppstart av bygging, skal det utarbeides en plan for ytre miljø, ofte kalt miljøoppfølgingsprogram. Planen skal redegjøre for krav til ulike miljøaspekter og hvordan dette skal kontrolleres eller overvåkes. Både for- og etterundersøkelser kan være aktuelt for ulike tema.

Vedlegg 1
Oversikt over arealformål og hensynssoner
Alle nye og fremtidige områder er gitt løpenr. Eksisterende formålsområder er ikke nummerert og listet opp.

Arealkategori	Feltnavn
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse,	Uregulerte ubebygde områder er gitt nummer: B3 Mo gård nord, B7 Rotneshagen, B9 Tumyrhaugen, B15 Markerud, B18 Kjul, B19 Kjul, B21Kjul, B22 Kjul vest, B23 Kjul øst
Sentrumsformål	S1 – S4, unummererte områder
Offentlig eller privat tjenesteyting	BOP 2 Rotnes BOP 3 MS senteret OP5 sør for Svartkruttveien
Næringsbebyggelse	N1(Mølleparken), N3 (verksted sør for sentrum), N5 (Mortens kro), N7 (bensinstasjon Kjul), N10 (Gnisten), N13 (Strøm sag) N14
Idrettsformål	BIA2 Sagerud BIA 3 Varingskollen BIA5 Varingskollen BIA 4 Slattumhallen
Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, bolig, sentrumsformål, offentlig- og privat tjenesteyting	BKB 1 Svartkruttveien BKB 2 Glittre BKB 3 Bjertnes
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	V, V2,V3, V1b,
Hovednett for sykkel	HS
Parkeringsplass (utfart)	P1, P2
Kollektivnett/kollektivknutepunkt	K
Grøntstruktur	G1, G2
Turdrag	G3
Friområde	G4, G6
Naturområde, se hensynssoner	Eksisterende naturreservater: Rundkollen, Ravndalen, Slåttmyra, Slattumsrøa, Lillomarka, Prekestolen, Glitrelia Fremtidige naturreservater (områder for vern av skog, delvis i Nittedal):

	Orrhanemyra, Pipra og Storrsjøhøgda
Landbruks-, natur- og friluftsområder	Unummerert
Områder med sone for spredt bebyggelse-omdisponering av eksisterende bebyggelse til bolig *Områder med sone for spredt bebyggelse-bruk av eksiterende bygg- og anlegg*	LSB21 Brannfjell LSB3 (gbnr, 37/2 tidl. Holm barnehage) LS4 Fortet naturbarnehage
Bruk og vern av sjø og vassdrag	VK1 klasse 1 VK2 klasse 2 BV1, BV2
Hensynssoner	
Sikringssone (drikkevannskilde)	H110-sikringssone Ørfiske og Bergstjern
Støysone langs riksveger og støysone langs jernbanen	H200_1, H200_2 TAS UT
Støysone	H290_1, støysone rundt masseuttak på Skytta – Bjønndalen
Faresone kvikkleire	H310_1
Faresone Flomfare Nitelva 200 års retur-periode Faresone langs mindre bekker – flomvei Faresone aktsomhetssone flom langs Ørfiskebekken og Glanerud og sidebekker til disse	H320_1 H320_2 H320_3
Faresone anlegg omfattet av storulykkeforskriften	H350_1
Faresone for høyspenningsanlegg regionalnetts (RN) kraftledninger	H370_1, sentrum H370_2
Vernesone langs vassdrag klasse 1 Vernesone langs vassdrag klasse 1 Vernesone langs vassdrag klasse 2 Vernesone langs vassdrag klasse 2	H560_1,sentrum H560_2, øvrige deler av kommunen H560_1, sentrum H560_2, øvrige deler av kommunen
Kulturmiljø	H570_1-9: H570_1 Hakadal verk med kulturlandskap, H570_2 Hakadal kirke med kulturlandskap, H570_3 Krudtværket, H570_4 Rotnes med kulturlandskap,

	H570_5 Aas gård med kulturlandskap, H570_6 Markerud med kulturlandskap, H570_7 Nittedal kirke med kulturlandskap, H570_8 Skyset med kulturlandskap, H570_9 Ravinelandskap Slattum- Åros
Sone båndlagt i påvente av vedtak etter Plan- og bygningsloven	H710_1 Amfibiedam Holumskog
Sone båndlagt etter lov om naturvern-nåværende, eksisterende naturreservater Sone båndlagt etter lov om naturvern -fremtidig	H720_2 Slattumsrøa, H720_3 Lillomarka, H720_4 Glitrelia, H720_5 Karlshaug, H720_6 Prekestolen og Ryggevannene, H720_7 Ravndalen H720_8 Rundkollen, H720_9 Slåttmyra , H720_10 Orrhanemyra H720_11 Pipra og Storrsjøhøgda, H720_1 Amfibiedam Holumskog
Båndlagt etter Lov om naturområder -Marka	H735_1
Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer	H810_1- H810_3 i sentrum
Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde	H910_: Planid 101-341
Bestemmelseslinje	Parkeringshus i fjell nye Nittedal sentrum
Bestemmelseslinje Rv 4 tunell	

Vedlegg 2

Oversikt over gjeldende planer

Opprinnelig planid:

Adm.	Planid	Plannavn		Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser	Ikraft.
0233	101	As gård med tilgrensede områder	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	04.02.1966
0233	101A	As gård med tilgrensende områder - Endring av arealformål for 4/170	34	Områderegulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	29.04.2015
0233	102	Birkelund byggefelt	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	01.06.1949
0233	103	Brenninghaugen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	31.03.1954
0233	104	Dalbekk skog	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	30.09.1949
0233	105	Del av gnr. 11, bnr 57 - Kjulshagen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	19.12.1963
0233	105D	Gnr. 11, bnr. 145	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.02.1995
0233	106	Liefeltet gnr. 5, bnr. 12	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	17.06.1953

Adm.	Planid	Plannavn		Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser	Ikraft.
0233	106E	Boligfelt Heggeveien gnr. 5, bnr. 12 og 94	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.01.1999
0233	107	Reguleringsplan for del av eiendommen gnr. 6, bnr. 4	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	02.09.1966
0233	108	Nittedal kirke - kirkestue og kirkegårdsutvidelse	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	13.12.1999
0233	113	Brenninghaugen II	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	24.08.1963

0233	115	Skytta - Glanerud	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	10.03.1975
0233	115K	Bebyggelsesplan for felt G Skytta/ Glanerud	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.03.1980
0233	117	Del av Ås gård	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	24.03.1969
0233	121	Del av Skyset	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	24.11.1970
0233	124	Skillebekk - Putten - Gjelleråsen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	16.02.1976
0233	124D	ENDRING SYD FOR OSPELIA	31	Mindre reguleringsendring	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	21.05.1983
0233	124E	Felt Y og Ø, Skillebekk, del av gnr. 3, bnr. 31	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	31.08.1987
0233	124H	Reguleringsendring for Tjernslia boligfelt, endring av felt S og del av felt Q	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.04.1988
0233	124N	REGULERINGSPLAN FOR GANGVEI, HOLUM SKOG VEST	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.03.1995
0233	124P	BEBYGGELSESPLAN FOR GNR. 3, BNR. 97, 112, 128 OG 460	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	21.03.1995
0233	124Q	BEBYGGELSESPLAN FOR GNR. 3, BNR. 110 - KARUSVEIEN 12, GJELLERÅSEN	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	09.06.1997
0233	124R	REGULERINGSPLAN FOR GJELLERÅSEN SYD	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	03.02.1998
0233	124Y	Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei Ospelia	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	18.11.2013

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft.
0233	128A	Reguleringsplan for Heggeveien13, gnr. 5, bnr. 12, 115, 116 m. fl.	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	20.12.2004

0233	129	Hagansenteret	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	11.11.1982
0233	130	Eldresenter på Skytta	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	22.03.1984
0233	131C	BEBYGGELSESPLAN FOR SMESTUVEIEN OMRÅDE 1 OG 2, GNR 7 BNR 381	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	17.08.1998
0233	132	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 36 BNR. 8, KARUSHØGDA	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	17.10.1984
0233	133	BEBYGGELSESPLAN FOR LI GÅRD GNR. 5 BNR. 200	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	15.06.1993
0233	134	REGULERINGSPLAN FOR AAS GÅRD	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	17.12.1984
0233	135	Reguleringsplan for Skianlegg ved Bjønndalsmyra	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	16.04.1986
0233	136	REGULERINGSPLAN FOR HOLUM SKOG III	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	17.10.1984
0233	137	REGULERINGSPLAN FOR HOLUM SKOG I OG II	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	13.03.1985
0233	137F	REGULERINGSPLAN FOR FORRETNINGS-/BOLIGBYGG MORTEVEIEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	4	Plan- og bygningsloven av 1985	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	30.10.2000
0233	138	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 3, BNR. 6 M.M.	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	23.04.1990
0233	139	REGULERINGSPLAN FOR GNR. 5, BNR. 1, LIE GÅRD, VESTRE OMRÅDE	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	28.04.1986
0233	140	REGULERINGSPLAN FOR SKYTTAPUTTEN SØR	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	20.08.1990
0233	141	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 6, BNR. 1, MARKERUD GÅRD - BEVARING	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	30.03.1992

Adm.	Planid	Plannavn		Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser	Ikraft.
0233	142	REGULERINGSPLAN FOR BJØNNDALEN BRUK, DEL AV GNR./BNR. 6/1, 8/57 og 9/5	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	26.10.1992
0233	143	REGULERINGSPLAN FOR RUDSTEINOMRÅDET	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	29.08.1994
0233	143C	BEBYGGELSESPLAN FOR NYBORG, GNR. 10, BNR. 13	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	11.06.2001
0233	144	Gnr.31, bnr. 1 og Gnr. 32, bnr.1, Golfbane, Hauger	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	24.06.1991
0233	144C	Reguleringsplan for del av Hauger golfbane	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.08.2008
0233	145	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GJELLERÅSEN NORD - INDUSTRI (DISTRIBUSJONS- OG PRODUKSJONSANLEGG FOR RINGNES A/S) (ENDR. I F	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	21.02.1995
0233	146	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET HAUGER TERRASSE - HAUGLIVEIEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.09.1995
0233	147	REGULERINGSPLAN FOR SPESIALOMRÅDE BEVARING/LOKALER OG ANLEGG FOR GOLFKLUBB, DEL AV GNR. 31 BNR. 1, HAUGER GÅRD	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	31.10.1994
0233	148	REGULERINGSPLAN FOR GNR. 5, BNR. 29 0G GNR. 5, BNR. 101 - BIRKELUNDSVEIEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.11.1995
0233	149	REGULERINGSPLAN FOR UTVIDELSE AV ULVERUD SKOLE	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	28.08.1997

0233	150	Hagan Senter	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.10.1997
0233	151	Skyset Skog	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	26.03.2001
0233	152	SKYTTAMYRA	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.10.2004

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft.
0233	152A	BEBYGGELSESPLAN FOR SKYTTAMYRA, FELT B4	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	08.01.2007
0233	153	REGULERINGSPLAN FOR GNR. 2, BNR. 4 OG GNR. 3, BNR.434 - SKILLEBEKK	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	17.06.2002
0233	154	REGULERINGSPLAN FOR BARNEHAGE PÅ MARKERUD	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	23.09.2002
0233	155	GOLFBANE PA SKYSET GÅRD, GNR. 3, BNR. 7	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	02.06.2003
0233	156	Bebyggelsesplan for felt BD, Rudsteinområde	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	20.06.2005
0233	157	Asheimfeltet	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	05.12.2005
0233	158	Haugeråsen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	19.06.2006
0233	159	Barnehage på Slattum	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	26.02.2007
0233	160	Del av rv 22 Gjelleråsen (fra kryss Karushøgda til kryss Morteveien)	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.08.2008
0233	160A	Mindre endring av reguleringsplan for del av fv 22	31	Mindre reguleringsendring	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	20.05.2011

0233	161	Del av Gjelleråsen nord langs rv 22 - Arcus Gjelleråsen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.08.2008
0233	162	Skytta Terrasse - del av Skyttamyrveien - gbnr 7/21	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	24.11.2008
0233	163	Reguleringsplan for fortau Lahaugmoveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	23.02.2009
0233	164	Øvre Skytta	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	31.08.2009
0233	165	HAUGERÅSEN BARNEHAGE	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	21.06.2010
0233	166	Skyset felt B5 og C4, "Skyset skog"	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	15.02.2010

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft.
0233	167	Haugerlia	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	21.05.2012
0233	168	Boliger Markerudlia	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	03.12.2012
0233	169	Gjelleråsen delområde 3	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	18.03.2013
0233	170	Hellinga terrassehus	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	25.01.2016
0233	172	Detaljregulering Brenninghaugen gård	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.06.2014
0233	173	Detaljreguleringsplan for del av Skredderudveien og adkomst til gbnr. 9/42 m.fl.	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	13.06.2016

0233	174	Områdereguleringsplan for helårstrase Lilloseter-Sinober-Burås	34	Områderegulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.03.2017
0233	176	Detaljregulerinsplan for søndre Hauger, gnr.9 bnr.71	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	29.08.2016
0233	177	Detaljregulering Skoleveien	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	23	På og over grunnen	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	08.11.2017
0233	180	Kjul bussanlegg	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	20.11.2017
0233	2013001	Sentrum	21	Kommunedelplan	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008			4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	23.09.2013
0233	201501	Kommuneplan Nittedal 2015-2027	20	Kommuneplanens arealdel	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008			4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	27.04.2015
0233	202	Bjertnes (del av)	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	28.02.1974
0233	206	REGULERINGSPLAN FOR ÅNEBY VEST	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	09.07.1974

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft.
0233	206M	Bebyggelsesplan for gnr. 40, bnr. 27, Bliksrudveien	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	22.08.1995
0233	207	Nygård	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	22.02.1968
0233	216	Tumyrhaugen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	05.11.1974
0233	216F	Tumyrhaugen (endring), adkomst 15/146, 15/167	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	3	Planbestemmelser fremgår av kartet (byggehøyder m.v.)	29.10.1981

0233	216M	MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR TUMYRHAUGEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	29.10.1981
0233	216O	Bebyggelsesplan for Skogveien, gnr/bnr 15/244, 15/257 og 15/260	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	08.11.1994
0233	216Q	Bebyggelsesplan gnr/bnr 15/16, 15/31 og 15/382	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	02.04.2001
0233	218	Bjertnes Øst	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	12.02.1976
0233	219	Adkomstvei ved Sørli	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	06.07.1981
0233	227	Reguleringsplan for friområde ved Rulse	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	18.12.1995
0233	229	Rotnes Sentrum	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	30.06.1997
0233	231	Reguleringsplan for Rauerskauveien 602 m.fl. - gnr.20 bnr. 35 og 42.	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	27.05.2002
0233	234	Adkomstvei til Kruttverket	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	20.06.2005
0233	235	DEL AV ANEBY VEST	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	13.02.2006
0233	236	REGULERINGSPLAN FOR ROTNES SAG	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	19.06.2006
0233	237	Reguleringsplan for Kruttverket med Sylling	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.08.2008

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft.
0233	237A	Reguleringsplan for Kruttverket - utsnitt Myhrerskauen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	31.08.2009
0233	237B	Delplan Sylling	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	30.05.2011

0233	237C	Kruttverket m/Sylling - felt B6	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	26.06.2012
0233	238	Fortau Kvernstuveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.08.2008
0233	239	Mo-krysset og del av Kvernstuveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	16.06.2008
0233	240	Bjertnesetangen, felt T og W	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	31.08.2009
0233	241	Nittedal stasjonsområde	34	Områderegulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	20.06.2011
0233	242	Rotnesbeitet, gbnr 15/624, 739 Stasjonsveien 9	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	12.12.2011
0233	243	Bebyggelsesplan for B6 og B7 Kruttverket	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	05.10.2009
0233	244	B16D Kruttverket	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	31.10.2011
0233	245	Kruttverket B15B	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	28.01.2013
0233	248	Detaljregulering for Kruttverket B8	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.12.2013
0233	249	Kruttverket B8-2	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.12.2013
0233	250	REGULERINGSPLAN FOR GRINDBRÅTAN 13	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	24.06.2013
0233	251	Områdereguleringsplan for Rådhuskvartalet	34	Områderegulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	17.11.2014

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype	Planstatus	Lovreferanse	Vertikalnivå	Planbestemmelser	Ikraft.

0233	252	Detaljreguleringsplan for fortau langs Øvre Nygård	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.06.2014
0233	254	Detaljreguleringsplan for felt B11, Kruttverket	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.06.2014
0233	255	Detaljreguleringsplan for felt B12, Kruttverket	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	23.02.2015
0233	256	Detaljreguleringsplan for boligfeltet Kvernstua (B6 sentrum)	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	4	På bunnen (vann/sjø)	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	18.12.2017
0233	258	Detaljreguleringsplan for gbnr. 14/2 m.fl. Bjertnes	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	31.08.2015
0233	259	Detaljreguleringsplan for utvidelse av Mosenteret med boliger	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	14.12.2015
0233	262	Detaljreguleringsplan for felt B9 i Kruttverket	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	31.08.2015
0233	263	Detaljreguleringsplan for Bjertnestangen	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	15.06.2015
0233	264	Detaljregulering av felt B14 i Kruttverket	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	23.05.2016
0233	265	Endring av detaljregulering for del av felt B11 i Kruttverket	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.11.2015
0233	267	Skolemestertunet	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	30.01.2017

0233	268	Detaljreguleringsplan for Grindbråtan park	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.11.2015
0233	269	Detaljreguleringsplan for Nittedal stasjon	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	26.04.2018

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft.
0233	270	Regulering av boligområde i Sagerudveien	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	04.01.2016
0233	271	Detaljreguleringsplan for utvidelse av næringsformål - Rauerskauveien - gbnr 20/44	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	29.08.2016
0233	272	Reguleringsplan for Kruttverket B13	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	23	På og over grunnen	1	Med bestemmelser som egen tekst	20.11.2017
0233	275	Områderegulerigsplan for Bjertnes	34	Områderegulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	23.04.2018
0233	266	Detaljreguleringsplan for Rotneshagen		Detaljreguleringsplan		Endelig vedtatt arealplan		Plan- og bygningsloven av 2008		På grunnen/vannoverflaten		Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	27.05.2019
0233	260	Detaljregulerignsplan for nedre del av svartkruttveien		Detaljreguleringsplan		Endelig vedtatt arealplan		Plan- og bygningsloven av 2008		På grunnen/vannoverflate		Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	29.04.2019
0233	276	Detaljreguleringsplan for Sylling		Detaljreguleringsplan		Endelig vedtatt arealplan		Plan- og bygningsloven av 2008		På grunnen/vannoverflate		Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	28.01.2019
0233	301	REGULERINGSPLAN FOR DØHLI - LØVSTAD	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.04.1951
0233	302	REGULERINGSPLAN FOR HAKADALSFELTET GNR. 43 - BNR. 4	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	22.06.1948
0233	302C	ENDRET REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN GNR. 43, BNR. 4 - HAKADALSFELTET	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	15.06.1987

0233	303	REGULERINGSPLAN FOR TØIENHAUGEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	20.11.1946
0233	303A	REGULERINGSPLAN gnr. 56, bnr 39	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.12.1978
0233	307	REGULERINGSPLAN FOR LØVSTADFELTET, GNR. 42, BNR.3	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	04.01.1979
0233	308	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV TØIEN GÅRD	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	05.12.1967
0233	310	Reguleringsplan for Varingskollen skisenter	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	29.11.1962
0233	313	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE VED HAGEN SKOLE	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	22.07.1980
0233	313B	Endring av område R og S ved Hagen skole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	17.06.1985
0233	313D	BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV EIENDOMMEN SØNDRE HAGEN I HAKADAL	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	12.04.1994

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft.
0233	314	REGULERINGSPLAN FOR DØHLI XI - XII GNR. 41, BNR 44, 62, OG DEL AV BNR. 2.	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.03.1979
0233	315	REGULERINGSPLAN FOR TØYEN VEST	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	06.11.1974
0233	316	REGULERINGSPLAN FOR TØYEN ØST	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	17.06.1985
0233	319	REGULERINGSPLAN FOR TØYENÅSEN 1, DEL AV GNR.56, BNR. 1, 4 OG 5	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	22.11.1985
0233	319D	BEBYGGELSESPLAN FOR FELT A OG B PÅ TØYENÅSEN	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	4	Plan- og bygningsloven av 1985	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	03.06.1996

0233	320	REGULERINGSPLAN FOR SKYTEBANE PÅ VARPET	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	01.06.1988
0233	321	Reguleringsplan for barnehage Tøyen m.m.	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	24.02.1986
0233	322	REGULERINGSPLAN FOR DØLI	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	28.04.1997
0233	322B	Bebyggelsesplan for Døli, delfelt K og L	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	15.02.1999
0233	322F	BEBYGGELSESPLAN FOR DØLI, FELT N	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	13.09.2004
0233	323	REGULERINGSPLAN FOR UTVIDELSE AV HAKADAL KIRKEGÅRD	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	22.06.1992
0233	324	BEBYGGELSESPLAN FOR VESTRE MORK, DEL AV GNR. 52, BNR. 3, I HAKADAL	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	19.10.1993
0233	325A	BEBYGGELSESPLAN FOR GNR. 56 BNR. 16, TØYENBERGET I NITTEDAL	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	18.01.1999
0233	327	REGULERINGSPLAN FOR IDRETTSANLEGG PÅ SLETTMOEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.05.1998
0233	328	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET OMKRING NITTEDAL JORDSTASJON	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	01.03.1999

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft.
0233	329	REGULERINGSPLAN FOR GLITTREKLINIKKEN, gnr. 58, bnr. 75	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	26.04.1999
0233	330	Reguleringsplan for Hagen skole, gnr. 51, bnr. 2	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.10.2003
0233	331	Golfbane, Aas gård	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	15.12.2003

0233	332	Reguleringsplan for Jenserud kryssingsspor	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.04.2009
0233	334	Bilverksted Åneby - del av gbnr. 60/7	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	24.09.2012
0233	335	Hakkebakken II	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	20.06.2011
0233	337	Blomsterbakken	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.05.2013
0233	338	Områdereguleringsplan for Bjørnholtlia	34	Områderegulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	29.08.2016
0233	339	Detaljreguleringsplan for massemottak på Aas gård	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.06.2014
0233	340	Detaljreguleringsplan for Løvstadbråten	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	26.01.2015
0233	341	Hakadal kirke og kirkegård	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	24.03.2014
0233	342	Detaljreguleringsplan for Hellerudhaugen	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	23.02.2015
0233	345	Områdeplan for Elvetangen		Områderegulering		Endelig vedtatt arealplan		Plan- og bygningsloven av 2008		På grunnen/vannoverflaten		Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	19.11.18
0233	346	Detaljregulering av nytt kryss på rv. 4 ved Elvetangen		Detaljregulering		Endelig vedtatt arealplan		Plan- og bygningsloven av 2008		På grunnen/vannoverflaten		Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	19.11.18
0233	9105	Nordlisvingen - Hadelandsveien (Kirkeveiens tilknytning)	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		23.10.1958
0233	9109	Gangveier ved Li ungdomsskole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		16.05.1973
0233	9110	Ombygging av Rv.4 fra Oslo grense til Gjelleråsen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		19.03.1974
0233	9111	Krysset Rv.4 ved Kjul	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		08.11.1977

Adm.	Planid	Plannavn		Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft.
0233	9117	Trafikksikring Rv.4 - Hagan	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0			18.06.1975
0233	9118	Utbedring RV.4., Gjelleråsen - Slattum	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0			23.08.1978
0233	9120	Fortau Seljeveien/Heggeveien, gangvei Skyset - Ulverud skole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		29.09.1980
0233	9121	Gang-/sykkelvei mellom Slattum bru og Holm skole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0			07.12.1978
0233	9122	REGULERINGSPLAN FOR KRYSSOMRÅDET RV 22 - HOLUMSKOGEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		17.10.1984
0233	9123	Felles adkomst Kloraveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0			26.11.1984
0233	9124	REGULERINGSPLAN FOR RV4, KJUL-GAUSTADGATA.	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		15.10.1981
0233	9125	REGULERINGSPLAN FOR RV.4 SLATTUM - SKØYEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser		31.10.1988
0233	9126	Kirkeveien - RV4 - Slattum terrasse	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0			26.10.1981
0233	9127	KIRKEBAKKEN/TRAFIKKSI KRING	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		04.02.1980
0233	9128	Kollektivfelt langs RV.4, Brennaveien - Gjelleråsen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0			25.06.1990
0233	9129	Kommunedelplan for ny RV.4, Bånkall - Slattum	21	Kommunedelplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før			0			25.06.1990
0233	9130	Rv.22 x Lahaugmoen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0			01.01.1990
0233	9131	REGULERINGSPLAN FOR RAMSTADVEIEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		29.03.1993
0233	9132	REGULERINGSPLAN FOR FV 401 SLATTUM BRU - SKEDSMO GRENSE	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		27.11.1995
0233	9134	REGULERINGSPLAN FOR ÅROS BRU	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst		22.11.1999

0233	9135	Gangvei forbi eiendommen gnr.4 bnr.20	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		15.12.1997
0233	9136	Rv. 4 Gjelleråsen - Slattum	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	12	Under og på grunnen	1	Med bestemmelser som egen tekst	15.06.1998
0233	9136A	Bebyggelsesplan for RV4 - Gjelleråsen	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	05.06.2000

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft.
0233	9137	Reguleringsplan for del av Rv.22 x Bryggeriveien/Morteveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1990
0233	9203	Stasjonsveien - Rotnes - Nittedal stasjon	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		03.11.1958
0233	9206	Hovedvei, Nittedal. Stasjonsvei.	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1970
0233	9207	Gangveiforbindelse, Nittedal ungdomsskole -Rotnes skole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		11.03.1974
0233	9208	Sørliveien m./Fortau	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	06.03.1979
0233	9209	Gangveier ved Sørli skole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		06.03.1979
0233	9210	Gangvei Dam - Mo	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		06.03.1982
0233	9211	Reg.plan for gangvei Rv.4	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	15.12.1983
0233	9212	Ånebykrysset	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		19.11.1981
0233	9213	Reg plan for gangvei langs stasjonsveien fra Berget til Øvre Nygård	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	3	Planbestemmelser fremgår av kartet (byggehøyder m.v.)	07.02.1986
0233	9214	Fylkesvei C171.02 Parsell Møllerbakken	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		16.12.1980
0233	9215	Veiplan gang-/sykkelsti Åneby-Staven-Kirkeby	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	20.06.1988
0233	9216	Skøyen - Mo, gang-/sykkelvei	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		19.06.1989

0233	9219	Gangvei, Øvre Huseby - Sagerudveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		29.11.1993
0233	9301	Veitrasé v/ jernbanebru Elnes	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1970
0233	9302	Vei mellom Løvstad og Varingskollen jernbaneholdeplass	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1970
0233	9303	Vei Fossen - Kirkeby	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1970
0233	9304	Ombygging av fylkesvei C171.1. Gamleveien, parsell Kirkeby - Tøyen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		02.04.1974
0233	9305	Gangvei Løvstad-Tøyen parsell Nitelva - Blomsterbakken	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	22.04.1974
0233	9306	Klokkertoppen - Kirkeby skole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1975
0233	9307	Omlegging av vei i Kolonien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1975

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft.
0233	9308	Trafikksikring Rv.4/gangvei Løvstad	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	06.05.1975
0233	9309	Kryss Hadelandsveien - Vargveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1975
0233	9310	Omregulering av gamleveien ved Tøyen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1975
0233	9311	Fylkesvei C171.1. Parsell Kirkeby- Staven	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		19.02.1980
0233	9312	Fylkesvei C171.1 Parsell Tøyen - Sagstua	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		09.06.1975
0233	9313	Fylkesvei C171.1 Parsell Sagstua -Hakadal værk	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1975
0233	9315	Rv.4 kryss Vargveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1980
0233	9316	Gang-/sykkelvei Løvstad - Trebyen - Sagstua	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		28.11.1988
0233	9317	Gang-/sykkelvei Vargveien - Fossen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		27.02.1980
0233	9318	Stenging av jernbane - overgang på øvre Løvstad	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1990
0233	9319	Busslomme ved Kirkeby skole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		30.10.2000

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Grevlingveien 1, 1488 HAKADAL
Gnr 41, bnr 53, , i Nittedal kommune.
Oppdragsnr. 6028260368

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6028260368
Sist oppdatert 06.10.2026

Jan-Åge Meringdal
eiendomsmegler

Telefon: 948 85 703
E-post: jan-aage.meringdal@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet