NORDVIK

Brattbakken 1

2 soverom | 163 kvm | Enebolig



Velkommen til

Brattbakken 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Kontaktinfo
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
68	Vedlegg
76	Andre vedlegg
202	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
205	Forbrukerinformasjon om budgivning
206	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig med fantastisk uteplass på 180 m², jacussi og carport, to elbil ladere. Sentral beliggenhet!

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**113 630,-**
Totalpris	**4 603 630,-**
BRA-i	**163 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

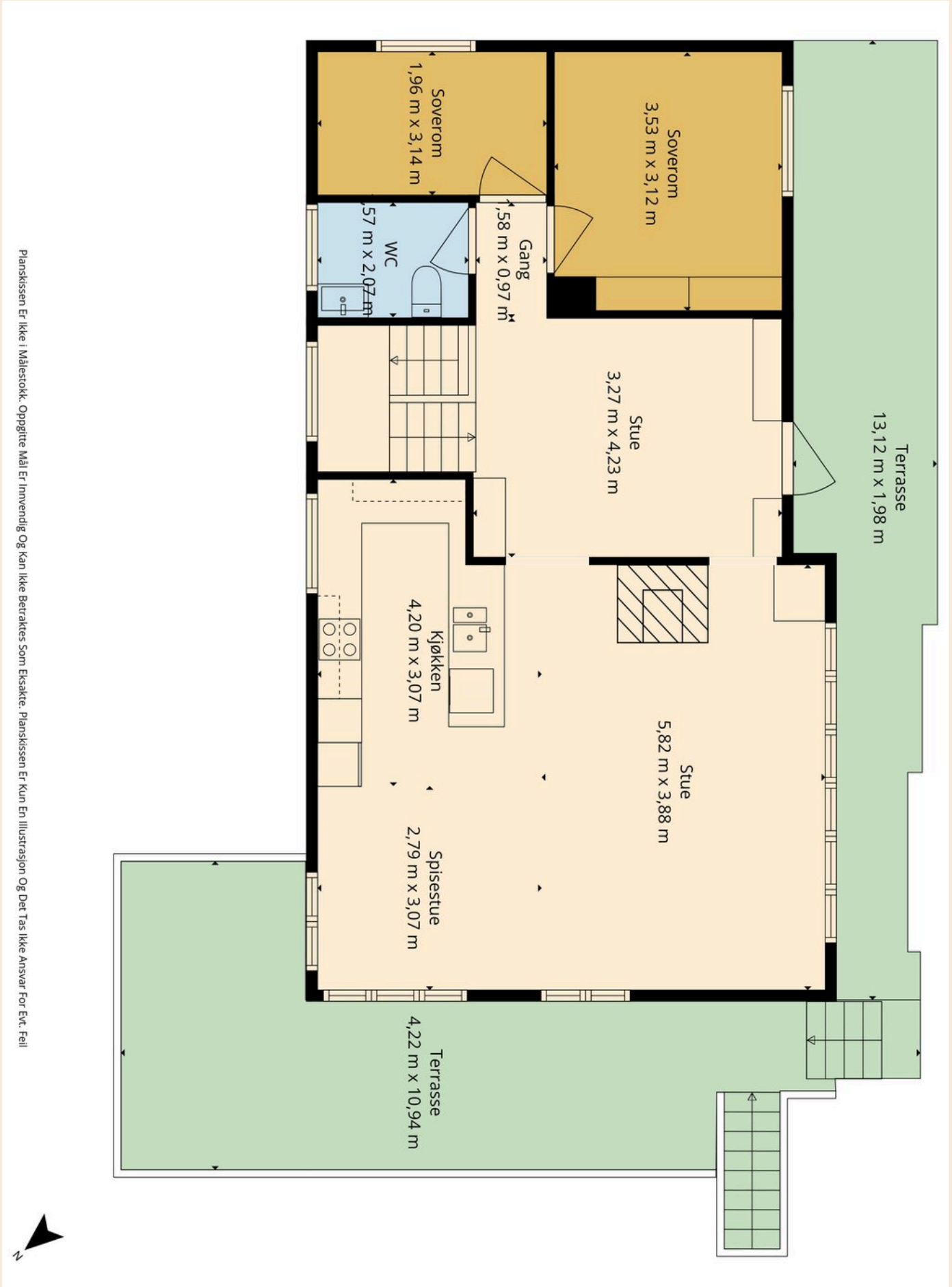
Velkommen til Brattbakken 1 - Presentert av Eskil Tyskeberget i Nordvik Bolig!

Enebolig over to plan med Kvik-kjøkken og steinplate, lys stue med peis og tv-sone, et eldre bad og vaskerom, samt nyere toalettrom. Videre er det to soverom, og to rom benyttet som soverom og stue/soverom (ikke godkjent). Uteområdet er en sjelden perle: Nyt livet i jacussi på den enorme markterrassen, eller trekk deg tilbake til sonen under tak. Med solfylte terrasseflater på totalt 180 m² og en stor, opparbeidet hage, ligger alt til rette for et innholdsrikt familieliv utendørs. Parkering gjøres i carport med elbil lader, eller på gårdsplass.

Attraktiv beliggenhet som kombinerer nærhet til Årnes sentrum med umiddelbar tilgang til rike friluftstilbud, iidrettsanlegg og gode pendlerforbindelser

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil





Stuen er boligens hjerte – et stort og tiltalende rom i en sosial, delvis åpen løsning mot kjøkkenet.





En moderne, frittstående peisinnsats fungerer som et naturlig midtpunkt.





Kjøkkenet fremstår som moderne og gjennomført med en mørk, minimalistisk innredning fra Kvik, som står i flott kontrast til det lyse tregulvet og taket.





Den solide benkeplaten i stein gir et eksklusivt preg og har en praktisk nedfelt oppvaskkum med moderne ett-greps blandebatteri.





Bak peisen skjuler det seg en lun lesekrok/TV-stue med klassiske, plassbygde bokhyller med integrert belysning.





Dette var på opprinnelige byggetegninger et eget soverom.

I 1. etasje er det et pent og nyere toalettrom fra 2026. Rommet er utstyrt med en pen baderomsinnredning i eikefinish som tilfører varme til interiøret, toppet med en minimalistisk, sort servant og tilhørende armatur.





Soverommene i 1. etasje er romslige, holdt i lyse farger og har gode garderobeløsninger.

Ett av rommene har plassbebygd løsning med integrert belysning.





Soverom 2

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Underetasjen byr på fleksible rom, her i dag benyttes til kjellerstue (ikke godkjent for varig opphold).





Ekstra soveplass i sovealkove tilknyttet kjellerstuen (ikke godkjent for varig opphold).



Inne møtes du av en innbydende og romslig entré. Her kombineres det praktiske med det stilfulle, med fliser på gulv, og god plass til yttertøy i garderobeskap.





Det er montert smarstyring av belysning (plejd) igjenom mesteparten av boligen.

Boligen har et bad, et toalett og et praktisk, separat vaskerom. Eldre bad i underetasjen som må påregnes oppusset.













Terrassen med utgang fra stuen har fin utsikt over nærområdene, og selger opplyser om sol fra soloppgang til kl 11 og videre fra kl 18-22 på vår og sommer.





Lagringsbehovet dekkes godt av flere garderobeskap og en praktisk utebod på ca. 13 m² plassert i hagen.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
47-0028/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Brattbakken 1, 2150 ÅRNES
Gnr 170, bnr 97 (ideell andel 1/1) i Nes kommune

Selgere
Viktoria Ringstad Hansen
Lasse Johannesen Hansen

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 603 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 623 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 163 kvm
Totalt BRA: 163 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 77 kvm. Bad, vaskerom, entré, hall m/trapp, soverom og soverom 2.
Total BRA: 77 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Kjøkken, toalettrom, soverom, soverom 2 og stue.
Total BRA: 86 kvm.

Innhold
Underetasje: Bad, vaskerom, entré, hall m/trapp, soverom (ikke godkjent) og soverom 2 (benyttet som sovealkove + stue - ikke godkjent for varig opphold).
1. etasje: Kjøkken, toalettrom, soverom, soverom 2 og stue.

I tillegg er det en utebod på ca. 13 m² plassert i hagen.

Standard
Entré
Boligen har en lun og overbygd adkomst via plattingen i underetasjen. Inne møtes du av en innbydende og romslig entré. Her kombineres det praktiske med det stilfulle, med fliser på gulv, og god plass til yttertøy i garderobeskap. En elegant glassdør leder videre inn til trapperommet/mellomgangen. Det er montert smarstyring av belysning (plejd) igjenom mesteparten av boligen.

Stue
Stuen er boligens hjerte – et stort og tiltalende rom i en sosial, delvis åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet bades i naturlig lys fra store vindusflater i tre himmelretninger. En moderne, frittstående peisinnsats fungerer som et naturlig midtpunkt, og bak denne skjuler det seg en lun lesekrok/TV-stue med klassiske, plassbygde bokhyller med integrert belysning. Tv-stuen var på opprinnelige byggetegninger et eget soverom. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse på ca. 52 m², som fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Kjøkken

Kjøkkenet fremstår som moderne og gjennomført med en mørk, minimalistisk innredning fra Kvik, som står i flott kontrast til det lyse tregulvet og taket. Den solide benkeplaten i stein gir et eksklusivt preg og har en praktisk nedfelt oppvaskkum med moderne ett-greps blandebatteri. Arbeidssonen er svært funksjonell med hvitevarer integrert for et sømløst uttrykk, inkludert komfyr og en elegant nedfelt platetopp. Over kokeplassen er det montert en effektiv ventilator og innredningen har nisje for kjøleskap. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en hyggelig utsikt under matlagingen, mens integrerte downlights og spotlights sørger for god arbeidsbelysning i hele rommet.

Bad, toalett og eget vaskerom
Boligen har et bad, et toalett og et praktisk, separat vaskerom. Eldre bad i underetasjen som må påregnes oppusset. Badet har i dag en kombinasjon av flislagte flater og vegger med trepanel/plater. Innredningen består av en praktisk servantmodul med underskap, speil og tilhørende armatur med stikkontakt. Videre er rommet utstyrt med gulvmontert toalett og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det separate vaskerommet er av eldre dato og må påregnes oppusset. Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, god skapplass og arbeidsbenk. På vaskerommet ble det installert ny varmtvannsbereder (200 liter) med produksjonsår 2022. I 1. etasje er det et pent og nyere toalettrom fra 2026. Rommet er utstyrt med en pen baderomsinnredning i eikefinish som tilfører varme til interiøret, toppet med en minimalistisk, sort servant og tilhørende armatur.

Soverom og gode lagringsløsninger
Boligen har fire soverom (hvorav to i underetasjen ikke er godkjent for varig opphold, se ferdigattest).
Soverommene i 1. etasje er romslige, holdt i lyse farger og har gode garderobeløsninger - Ett av rommene har plassbebygd løsning med integrert belysning.
Hovedsoverommet er utstyrt med utvendige persienner for optimal skjerming. Underetasjen byr på fleksible rom som i dag benyttes til kjellerstue og ekstra soveplass i sovealkove tilknyttet kjellerstuen, i tillegg til soverom med direkte utgang til den vestvendte terrassen. Rommet har en koselig peis som gir en lun atmosfære.
Lagringsbehovet dekkes godt av flere garderobeskap og en praktisk utebod på ca. 13 m² plassert i hagen.

Uteområde
Uteområdet er en oase av velvære og sosiale soner, perfekt tilrettelagt for både store selskaper og rolige kvelder. Fra stuen har du direkte utgang til en solrik terrasse på ca. 52 m², som fungerer som en naturlig utvidelse av oppholdsrommet. Herfra leder en trapp ned til den imponerende vestvendte markterrassen på hele 128 m². Denne binder sammen boligen og hagen på en sømløs måte, og huser blant annet en lekker jacussi hvor man kan nyte stundene under åpen himmel.
Under den øvre terrassen er det skapt en lun og skjermet loungesone, ideell for dager hvor man ønsker skygge eller ly for sommerregnet. Her er det lagt opp stemningsfull belysning som forlenger kveldene utendørs. Uteplassen er gjennomført med moderne materialvalg i mørkt treverk som harmonerer vakkert med boligens arkitektur.

Parkering
Eiendommen har parkering i integrert carport på ca. 23 m², i tillegg til flere oppstillingsplasser på asfaltert gårdsplass.

Det er montert en Easee el-bil lader i carport og en lader til utenfor inngangsdør.

Modernisering og påkostninger
- Satt opp 2 stk smart elbiladere (easee).
- Montert smarstyring av belysning (plejd) igjenom mesteparten av boligen.
- Satt inn boblebad/jacussi utvendig.
- Laget toalett rom i 2 etg, med varme i gulv.
- Montert utvendig persienne på Soverom i 1 etg.
- Lagt opp strøm og lys til utvendig bod og Carport.
- Byttet alle sikringer i sikringsskap til nye Jordfeil automater.
- Montert ny varmtvannsbereder i 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Kun laget nytt toalettrom.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er laget ny terasse av tidligere eier og pensjonert snekker Arnfinn Paulsrud. Utgraving til ny terasse er gjort av Ole Jacob Sørgaard. Det har vært skjevheter i mur ved carport som er utbedret.

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er gjort i 2018 av tidligere eiere.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lasse Hansen (Eier), elektrikker (Gr.I) har utført alt arbeidet oppgitt under. Oppgradert sikringskap til jordfeilautomater. (2021) Lagt opp smarthus-styring på de fleste lamper i

huset. (2022) Lagt opp strøm og montert nye smart elbiladere med fase/lastbalansering.(2021) Lagt opp strøm til utendørs jaccuzzi, bod og carport. (2024) Montert nye utelys og elektrisk persienne. (2025)

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Sist el-kontroll i 2019

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: To stykker. Gjort av elektrikker/eier av huset. Installert i 2021.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Nytt avløpsrør og nye vannrør til toalettrom i 2 etg. Ny varmtvannsbereder i 2023.

- 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje er gjort om til tvstue med sovealkove. Da vi kjøpte boligen, ble den solgt med 4 godkjente soverom. I forbindelse med vårt salg har vi blitt kjent med at endringen utført av tidligere eier var forhåndsgodkjent av kommunen som tiltak, men at ferdigmelding/godkjenning etter utført arbeid ikke er sendt inn. Vi har derfor reklamert mot tidligere eier på dette forholdet. Det mangler altså siste del av søknadsprosessen for tiltaket. Rommene har vært forhåndsgodkjent som soverom, men arbeidet er ikke endelig sluttført/godkjent av kommunen.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Lukter noe fra sluk på vaskerommet.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Dårlig trekk i pipe.

- 13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Det var fuktinnslag i mur i husets nordvestre hjørne på slutten av 90 tallet. Ingen problemer etter den gang, ny drenering rundt hele huset og ingen fukt i kjeller.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Var kondens på loft tidligere, men dette skyldtes tett lufting. Dette er ordnet og ikke vært et problem etter dette.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er skjevhet i gulv på soverom i 2 etg og noe på i etasjeskillet ved TV-stue.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Lekasje i vannlås på kjøkken, ble skade på gulv under kjøkken og sokkelist. Utbedret av håndtverkere gjennom Tryg forsikring.

- 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Er noe sølvkre. Veldig lite, men kan ses ved sjeldne tilfeller.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave fra 2021 Har originale byggetegninger fra 1967 i boligmappen.

- 29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja
Beskriv: Nabo (Brattbakken 3) har bruksrett på vei for tilgang til egen bolig, dette er tinglyst.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget i henhold til egenerklæringsskjema utfylt av selger.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en

tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonså byggeår og 2006. Ytterdør med glassfelt. Terrassedører med 2-lags energiglass. Terrassedør i underetasje er opplyst å være fra 2018 iflg tidligere salgsannonsen. Utgang fra stue til terrasse/platting med tregulv, størrelse er ca. 52m2. Utgang fra soverom til marketerrasse med tregulv som går frem til entre, størrelse er ca.128m2

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Noe fuktmerker i undertak som antas å være eldre forhold da det ikke registrerers høye verdier i dag.
- Utvendig > Vinduer grunnet alder. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig > Dører grunnet alder. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Utvendig > Utvendige trapper: Det er observert skjevheter i trapp. Skjevheter i utvendig trapp skyldes ofte setninger i grunnen, frostpåvirkning eller mangelfull fundamentering. Over tid kan bevegelser i terrenget eller vanninntrenging rundt fundamentet forsterke problemet.
- Innvendig > Overflater: Det er observert sprekkdannelse i parkettgulv. Parkett gulv gir etter noe. Det er registrert bom (hul lyd ved banking) i enkelte fliser i entre. Dette indikerer at flisene ikke har fullstendig heft til underlaget, noe som ofte skyldes ufagmessig utførelse, bevegelse i underlaget eller mangelfull limdekning.
- Innvendig > Pipe og ildsted grunnet alder på pipe. Feieluke er malt igjen.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Dette skyldes at konstruksjonen kan skjule fuktproblemer i bakveggen, og at det ofte er vanskelig å kontrollere tilstanden bak utforingen uten destruktive inngrep.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger grunnet alder.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør grunnet alder.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral grunnet alder.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Topplisten på grunnmuren dekker ikke drensplaten stedvis, noe som kan redusere dreneringseffekten og øke risikoen for fuktinntrenging.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er observert skjevheter i murvegg ved carport. Forholdet indikerer konstruktivt avvik og gir økt risiko for videre deformasjoner. Tiltak eller videre undersøkelser anbefales.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger grunnet alder.
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

Bygningsdeler som har fått TG3:
*- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Kostnadsestimat kr.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: kr 200 000 - 500 000,-.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: kr 200 000 - 500 000,-.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Oppvaskmaskin.
- Platetopp.
- Stekeovn.

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Fryserskap, vaskemaskiner, og kjøleskap.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe i spisestue.
- Fastmontert værktøyskap i carport.
- Fastmontert hjørnehylle i stue.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende

leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på deler av badet og toalett rommet, fyring med ved samt varmepumpe.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 050 kWh / kr 25 452,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 585,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, eiendomsskatt, renovasjon og feiing.

Årsprognose for 2026 er kr 19 464,-. Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Boligen er tilknyttet privat vannverk med grunngebyr for alle boenheter på kr. 2 850,- pr. år.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 14 274,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 500,- pr mnd.
- Vannavgift fra Årnes vannverk: Grunngebyr for alle boenheter, pr. år kr 2 850,-. I tillegg kommer fakturert forbruk. Gebyr pr. m3 renset vann etter måler er kr. 31,82,-
- Omtrentlig kostnad for andre fyringskilder (peis) kr 1 000,-

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 3 060,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Nes kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 125 504,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 502 015,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Tryg
Polisenr: 3733995

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 092 kvm (Eiertomt)
Flott opparbeidet eiertomt med store grøntarealer, trær og prydbusker. Hagen er komplettert med hvitmalt stakittgjerde, barkede bed og støttemurer. Adkomsten er asfaltert, og det er oppført en praktisk utebod på tomten.

Matrikkelbrev fra Nes kommune er vedlagt salgsoppgaven.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenhet og nærområde
Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Årnes i Nes kommune. Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse, og har en sentrumsnær beliggenhet med kort avstand til daglige gjøremål. Innenfor ca. 2–3 km finner man skoler for alle alderstrinn, barnehager, togstasjon, kjøpesenter og et variert utvalg av servicetilbud. I Årnes sentrum ligger også Nes Kulturhus, et moderne flerbrukshus med kino og ulike kulturarrangementer.

Friluftsliv og fritid
Nærområdet byr på gode muligheter for en aktiv fritid med blant annet lekeplasser, fotballbane, skøytebane, lysløype og preparerte skiløyper. Det er også treningssenter og badeplass i området. Raumnes og Årnes IL tilbyr et bredt spekter av aktiviteter og har flere flotte idrettsanlegg, og ved Nes videregående skole finnes en nyere svømmehall. Nes rideklubb har et aktivt miljø med kurs, rideleirer og arrangementer gjennom året.
Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med sykkelavstand til blant annet Veslesjøen, Sagstusjøen, Aulihøgda og områdene rundt Dragsjøen. Langs Glomma finnes idylliske turstier og grøntområder. For golfinteresserte er det kort vei til Nes Golfklubb på Rommen Golfpark ved Vormsund, samt golfanlegg på Hvam. Området har også en rik kulturhistorie som kan oppleves ved blant annet Gamle Hvam og Nes kirkeruiner.

Service og fasiliteter
Dagligvarehandel kan gjøres ved blant annet Kiwi og Coop Mega. Årnes sentrum tilbyr kjøpesenteret Amfi Årnes, et utvalg av butikker, serveringssteder og hyggelige møteplasser. I tillegg er det gode forbindelser til større handelsområder som Jessheim Storsenter, samt byene Lillestrøm og Oslo, som alle ligger innenfor komfortabel rekkevidde.

Kollektivt og pendling
Området har gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Nærmeste holdeplass, Fjukfeltet ligger ca. 300 meter fra boligen. Årnes stasjon ligger i underkant av 2 km unna, tilsvarende rundt 5 minutters kjøretur, og betjenes av Kongsvingerbanen med hyppige avganger mot blant annet Oslo. Med bil tar det ca. 25 minutter til Jessheim, 30 minutter til Oslo Lufthavn og rundt 38 minutter til Lillestrøm. Den utbygde E16 bidrar til effektiv fremkommelighet til både Oslo og Gardermoregionen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 20.11.1969. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Bygningsrådet vil tillate at bygget midlertidig tas i bruk hva angår 1. etasje som bolig såsnart følgende er ordnet:
"Det må godtgjøres ved statiske beregninger at avstand c/c 117 cm for takstoler på hver side av pipe kan godtas."
"Anordnet avtrekk fra kjøkken i kanal over tak, eller el. vifte i yttervegg."
"Pipe rappet på mørkeloft."
"Feieluke i kjeller ved dør av tre flyttet overensstemmende med approbert tegning."
"Avtrekk fra vaskerom i kjeller i kanal over tak eller el. vifte i yttervegg."

og på betingelse av at følgende er utført innen 01.07.1970:
"Innvendige yttervegger av Leca i div. rom pusset."
"Ventilasjon ved gulv i garasje anordnet og rist innsatt."

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger tillatelse til tiltak: Bruksendring datert 04.05.2022. Tillatelsen omfatter bruksendring av garasje som har vært innlemmet i bolig, bruksendres fra garasje til TV-stue med sovealkove. Garasjeport fjernes og erstattes med vindu, et vindu fjernes og et vindu endres til et som er høyere og smalere enn det som er der i dag. Kommunen opplyser at det ikke er søkt om ferdigattest.

Avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:
Underetasje:
- Vaskerom i dagens underetasje var på byggemeldte tegninger matbod og vaskerom. Disse rommene er delt i to på dagens løsning, hvor vaskerommet går over den ene delen, og en videreføring av entréen er bygget i den andre delen. Det er åpnet opp mellom entré og denne delen.
- Soverom i underetasje er på byggemeldte tegninger anført som diverserom. Rommet som i dag benyttes som soverom oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som soverom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring.
- Stue og sovealkove er på byggemeldte tegninger anført som garasje (dette er det sendt inn bruksendring på -

men det er ikke søkt om ferdigattest). Stuen og sovealkoven oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som stue og sovealkove. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som dette må det søkes om bruksendring.
1. etasje:
- Tv-stuen er opprinnelig byggemeldt som soverom.

Det er registrert følgende endringer på fasade/terreng i byggemeldte tegninger sammenlignet med dagens situasjon:
- Fasade mot nord i byggemeldte tegninger har to vinduer i stedet for ett.
- Fasade mot vest er gravd ut og det er satt inn terrassedør.
- Fasade mot syd har på byggemeldte tegninger terrassedør og vindu på soverom, mens dagens løsning kun har vindu. På byggemeldte tegninger er det et vindu i dagens tv-stue, og på dagens løsning er dette en terrassedør.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene som ikke er bruksendret og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig og privat vei. Veiretten er tinglyst gjennom en servitutt fra 1997 med dagboknr. 2630. Denne erklæringen gir eiendommen med gnr. 170, bnr. 98 vegrett over eiendommen med gnr. 170, bnr. 97 fram til boliggaten Brattbakken. Servitutten inneholder ingen spesifikke bestemmelser om vedlikeholdsplikt, noe som innebærer at vedlikeholdsansvar og kostnader reguleres av veglovens generelle bestemmelser for privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i henhold til kommuneplan.

Kommunedelplaner under arbeid:
Kommunedelplan for Årnes 2025-2038- Status: Planlegging igangsatt.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3228/170/97:
21.09.1968 - Dokumentnr: 4217 - Erklæring/avtale
FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.
Kommentar: Eiendommen er underlagt flere bestemmelser fra det opprinnelige skjøtet tinglyst 21.09.1968 (dagboknr. 4217). Kjøper er forpliktet til å delta i fremtidig anlegg og vedlikehold av felles renseanlegg i området etter kommunens satser. Det er lagt ned forbud mot å drive næringsvirksomhet, utsalg eller håndverksvirksomhet på eiendommen uten særskilt tillatelse fra kommunen. Videre er husdyrhold forbudt, med unntak av vanlig hundehold. Eventuell inngjerding av tomten må anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet. Skjøtet inneholdt også opprinnelig en byggefrist og en forkjøpsrett for kommunen frem til tomten ble bebygget, men disse anses som utkvitterte da eiendommen i dag er bebygget.

20.08.1990 - Dokumentnr: 6572 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:170 Bnr:98
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Overenskomst: Hans Håkelien Brattbakken 2, 2150 Årnes som eier av tomt gnr. 170, bnr. 97 gir herved tomt med gnr. 170, bnr. 98 i Nes kommune vederlagsfri rett til nødvendig adkomst over eiendommen. Vedlikehold av adkomstveien fra kommunal vei frem til felles eiendomsgrense fordeles likt på eiendommene. Nødvendig snørydding besørges og bekostes i sin helhet av eieren av gnr. 170, bnr. 98. Overenskomsten kan av hver av partene sies opp med 3 - tre - måneders skriftlig varsel.

30.04.1997 - Dokumentnr: 2630 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3228 Gnr:170 Bnr:98
Kommentar: Eiendommen med gnr. 170, bnr. 98 har tinglyst vegrett over naboeiendommen gnr. 170 bnr. 97 frem til offentlig vei (Brattbakken). Denne rettigheten er evigvarende og følger eiendommen ved salg, noe som sikrer nåværende og fremtidige eiere lovlig adkomst over naboparsellen i tråd med tinglyst erklæring av 30.04.1997 med dagboknummer 2630.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder

oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 17 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. mai 2026

Megler
Eskil R. Tyskeberget, Daglig leder / Eiendomsmegler /

Partner
Tlf. 48052461

Meglerforetaket
Nordvik Jessheim
Dampsaga allé 4
2053 JESSHEIM
Juridisk navn: ET Romerike Eiendom AS
Org. nr.: 936877141

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

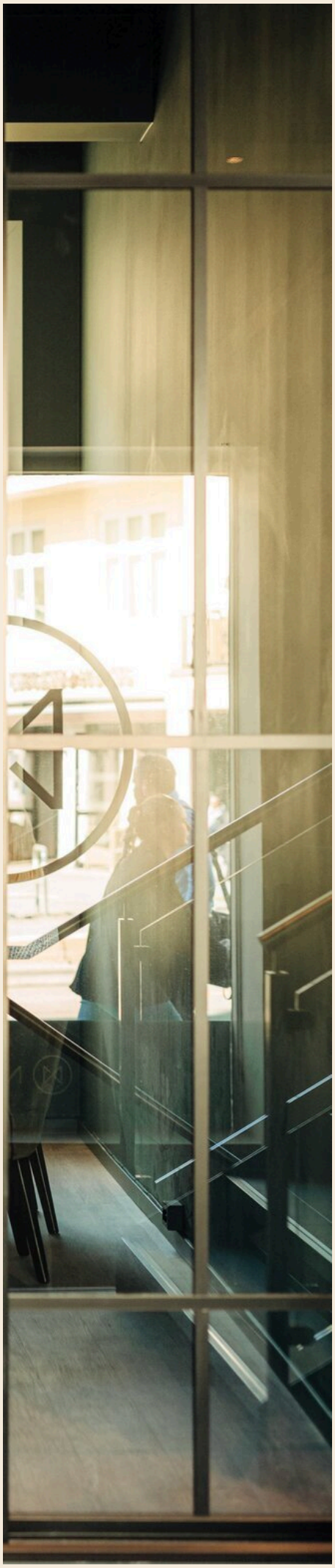
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

Nordvik Jessheim

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Romerike godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

Brattbakken 1

Nabolaget Fjuk/Skreksrud - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Fjellfoten skole (1-7 kl.) 215 elever, 12 klasser	3 min 2.5 km
Årnes skole (1-7 kl.) 277 elever, 18 klasser	5 min 2.8 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 23 klasser	5 min 2.9 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	5 min 2.7 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	11 min 7.7 km

Ladepunkt for el-bil

Nes sykehjem, besøkende	17 min

Offentlig transport

Fjukfeltet Linje 455, 463	3 min 0.3 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	20 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	32 min

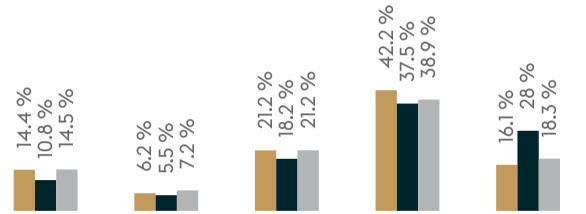
Barnehager

Espira Kløverenga barnehage (0... 100 barn	13 min 1.1 km
Espira Evangtunet barnehage (0... 71 barn	15 min 1.4 km
Årnes kulturbarnehage (0-5 år) 90 barn	5 min 2.6 km

Dagligvare

Kiwi Årnes	14 min
Spar Årnes	19 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjuk/Skreksrud	1 156	503
Årnes	5 153	2 709
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Årnes Nærmiljøanlegg, ball-lek	5 min
Årnes stadion	16 min
Spenst Årnes	18 min
Atletico Neshallen	22 min

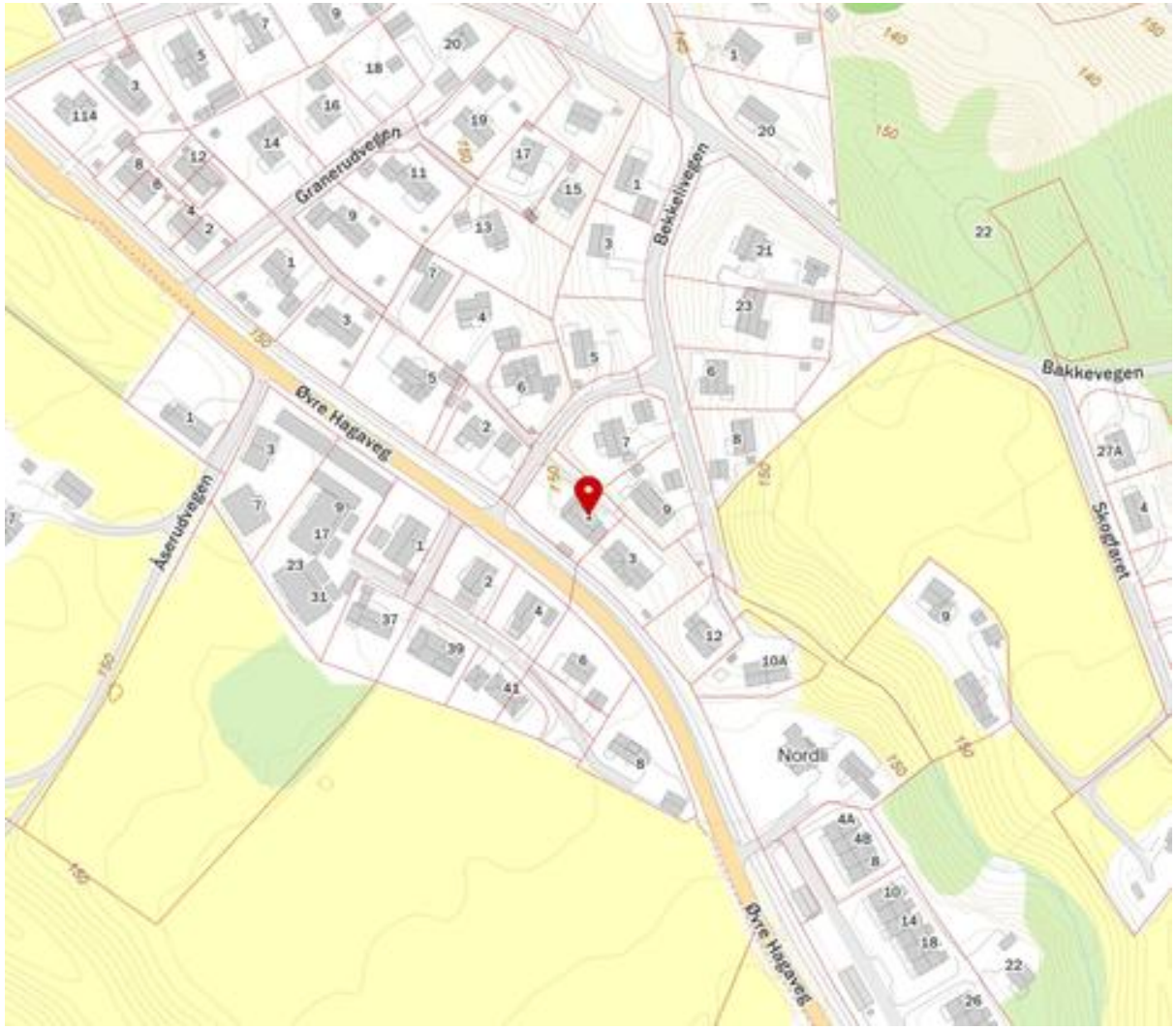
«Trygt og godt for både eldre og unge. Skog og mark rett utafor døra!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Gateparkering
Lett 92/100



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

Rapportutkast

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Enebolig

Brattbakken 1, 2150 ÅRNES

NES kommune

gnr. 170, bnr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 26.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3542

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

Utkast

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Utkast

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
Enebolig som er bygget i 1987.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre.
Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.
Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonså byggeår og 2006.

Ytterdør med glassfelt. Terrassedører med 2-lags energiglass.
Terrassedør i underetasje er opplyst å være fra 2018 iflg tidligere salgsannonsen.

Utgang fra stue til terrasse/platting med tregulv, størrelse er ca. 52m2.
Utgang fra soverom til marketerrasse med tregulv som går frem til entre, størrelse er ca.128m2

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, malt tregulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malt panel og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malt/ubehandlet panel.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er etablert ildsted i stuen og åpen peis på soverom i underetasje.
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert og det lokalt fall i dusjsonen på 3,2cm fall. Øvrige deler av badet har ikke tilgang tilsluttet da det er en opphøyning foran dusjsonen. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Ventilasjon: Elstyrt vifte

Vaskerom
Vaskerom med malt betong gulv og hvor det er bygget opp med malt tregulv på gulv og malte pussede vegger. Innredningen består av et overskap. Det ble ikke utfør nilvillering grunnet tregulvet.
Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel
Lufting via dør

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.
Folierte fronter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Gulv: Laminatgulv
Vegger: Malte panelplater
Himling: Malte panelplater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.
Innredning: Vannklosett, underskap med servant ogspeil.
Lufting: Naturlig ventilasjon.

Ukast

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast fra 2026. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Det er installert varmepumpe. Det er ikke utført service iflg kunde.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Bereder er plassert på vaskerom og er på ca 200 liter og produksjonsår 2022

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på deler av badet og toalett rommet, fyring med ved samt varmepumpe.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

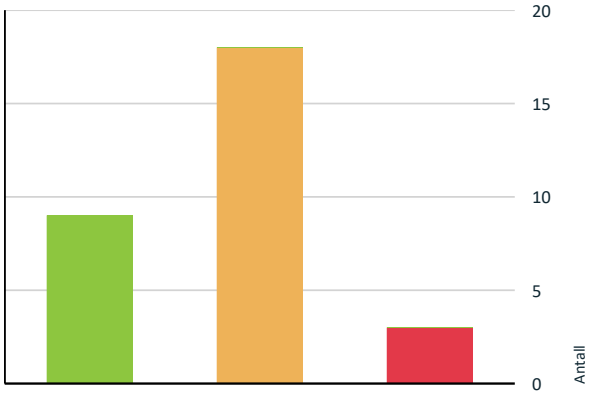
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utkast

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1987

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak som er tekket med takstein og takplater på carport.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utkast

Bortledning av vann
Konsekvens:
Vann vil kunne samle seg langs grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader, setningsskader og redusert levetid for dreneringssystemet og konstruksjonen. Ved frost kan vannet gi telehiv og skade fundamentet.

Tiltak:
Etabler utkast eller rør som leder vann minst 2–3 meter bort fra grunnmur.
Kontroller og eventuelt oppgrader dreneringssystemet rundt bygningen.
Sørg for fall på terreng bort fra grunnmur for å hindre vannansamling.
Vurder montering av takrenner med tilkobling til lukket avløpssystem dersom mulig.

Manglende snøfangere.
Konsekvens:
Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller utstyr under takskjegget. Det påvirker ikke takets tetthet eller levetid, men har betydning for sikkerhet.

Tiltak:
Vurder montering av snøfangere for å oppfylle dagens sikkerhetsnivå og redusere risiko for skade.
Tiltaket er ikke pålagt, men anbefales som en forbedring for HMS.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Yttervegger i bindingsverk fra byggeår er oppført med ukjent isolasjon og vindsperre etter datidens byggeskikk. Konstruksjonen er eldre, og det foreligger vanligvis ikke dokumentasjon på kontinuerlig kontroll av vindsperre, lufttetthet eller eventuell fuktpåvirkning i veggene. Slike forhold gir usikkerhet rundt veggens faktiske tilstand og isolasjonsevne, selv om det ikke er registrert synlige skader ved visuell inspeksjon.

Aldersrelatert slitasje og normal bruk tilsier derfor avvik fra nybyggstandard Kledningen er fra byggeåret viser tydelige aldersrelaterte tegn, inkludert stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørking av treverket over tid

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Utkast

Tilstandsrapport

Alder på yttervegg.
Konsekvens
Redusert isolasjonsevne og svekket lufttetthet kan ikke utelukkes. Dette kan medføre økt varmetap, risiko for trekk og i enkelte tilfeller forhøyet fuktbelastning i veggkonstruksjonen over tid. Dersom skjulte fuktskader foreligger, kan dette føre til redusert levetid på treverk og isolasjon, samt økt risiko for følgeskader. Forholdet vurderes ikke som akutt, men gir en viss usikkerhet for bygningens langsiktige funksjon.

Tiltak
Det anbefales ingen umiddelbare tiltak dersom det ikke foreligger symptomer som fuktmerker, lukt eller kulderas. Ved fremtidige rehabiliteringer, etterisolering eller fasadeendringer bør veggkonstruksjonen åpnes og kontrolleres for fukt, tilstand på vindsperre og isolasjon. Eventuelle utbedringer bør utføres i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift og god byggeskikk.

Konsekvens:
Redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Dersom tilstanden forverres, kan det føre til råte og forkortet levetid på veggkonstruksjonen.

Tiltak:
Overflatebehandling med maling eller beis for å gjenopprette beskyttelse. Ved omfattende sprekkdannelser bør utskifting av skadede bord vurderes.
Kontroll av underliggende konstruksjon anbefales.

Kledning ligger tett mot bakken
Konsekvens:
Økt risiko for råte og soppangrep i nedre del av kledningen. Dette kan redusere levetiden betydelig og medføre kostbare reparasjoner dersom skaden utvikler seg til bærende konstruksjoner.

Tiltak:
Sørg for tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng (minimum ca. 30 cm anbefales).
Vurder justering av terreng eller etablering av drenerende masser.
Kontroller kledningen for begynnende råteskader og skift ut skadet materiale.
Påfør overflatebehandling etter utbedring for å beskytte mot fukt.

Lite eller ingen lufting.
Konskvens:
Når lufting mangler, kan fukt bli stående inne i konstruksjonen, noe som gir høy risiko for biologisk nedbrytning – spesielt råtesopp og mugg.
Dette gjelder både fukt som kommer utenfra (regn, snø, kondens) og innenfra (vanndamp fra oppholdsrom).

Tiltak:
Det er ikke behov for omfattende tiltak nå, men lokal utbedring anbefales for å forhindre fremtidige skader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i treverk.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Loft er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe fuktmerker i undertak som antas å være eldre forhold da det ikke registrerers høye verdier i dag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utkast

Tilstandsrapport

Observasjon av fukt.
Konsekvens:
Selv om det ikke er aktiv fukt, gir merker indikasjon på at konstruksjonen har vært utsatt for fukt. Dette kan medføre svekket materialkvalitet og økt risiko for fremtidige skader dersom årsaken ikke er avklart.

Tiltak:
Undersøke årsaken til fuktmerkene (tidligere lekkasje, kondens eller ventilasjonsproblem).
Kontrollere ventilasjon og tetthet i takkonstruksjonen.
Vurdere fuktmåling ved senere tidspunkt eller ved endrede forhold (årstid).

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonså byggeår og 2006.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.
De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt. Terrassedører med 2-lags energiglass. Terrassedør i underetasje er opplyst å være fra 2018 iflg tidligere salgsannonsen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er montert katteluke i ytterdør. Montering av katteluke i ytterdør medfører et inngrep i dørbladet som svekker den opprinnelige konstruksjonen. Dette kan redusere isolasjonsevnen og påvirke tetthet mot luft og vann. I tillegg kan det gi økt risiko for kuldebro og kondens rundt åpningen.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Utkast

Tilstandsrapport

Katteluke
Konsekvens:
Redusert energieffektivitet og varmetap.
Potensiell lekkasje av luft og vann dersom tetting rundt katteluken ikke er korrekt utført.
Kan påvirke dørens styrke og levetid.

Tiltak:
Kontroller tetting og isolering rundt katteluken.
Vurder om løsningen er fagmessig utført og om det er behov for ekstra tetningslister.
Ved fremtidig utskifting av dør bør katteluken fjernes og dørbladet erstattes med original konstruksjon.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse/platting med tregulv, størrelse er ca. 52m2.
Utgang fra soverom til marketerrasse med tregulv som går frem til entre, størrelse er ca.128m2

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert skjevheter i trapp. Skjevheter i utvendig trapp skyldes ofte setninger i grunnen, frostpåvirkning eller mangelfull fundamentering. Over tid kan bevegelser i terrenget eller vanninntrenging rundt fundamentet forsterke problemet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skjevhet i trapp
Konsekvens:
Redusert brukskomfort og estetikk.
Potensiell snublefare og økt risiko for personskade.
Ved større skjevheter kan trappen miste stabilitet og kreve omfattende utbedring.

Tiltak:
Kontroller om skjevhetene er stabile eller økende (måling over tid).
Vurder justering eller ombygging av trappen dersom setningene er betydelige.
Sørg for god drenering og frostfri fundamentering for å hindre videre bevegelser.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Utkast

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, malt tregulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malt panel og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malt/ubehandlet panel.

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert sprekkdannelse i parkettgulv. Parkett gulv gir etter noe.
Det er registrert bom (hul lyd ved banking) i enkelte fliser i entre. Dette indikerer at flisene ikke har fullstendig heft til underlaget, noe som ofte skyldes ufagmessig utførelse, bevegelse i underlaget eller mangelfull limdekning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:
Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

Bom i fliser
Konsekvens:
Bom i fliser kan føre til at flisene løsner over tid, særlig ved belastning eller temperaturendringer. Dette gir økt risiko for skader på overflaten og kan kreve omfattende reparasjon dersom flere fliser løsner.

Tiltak:
Overvåk tilstanden og vurder utskifting av berørte fliser.
Ved større omfang bør hele flisleggingen vurderes for omlegging med korrekt limdekning og underlagssikring.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue/kjøkkem er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm på 2 meter og 4cm igjennom rommet
Gang ved soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm.
Hall m/trapp i underetasje er det registrert ca 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

Utkast

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen og åpen peis på soverom i underetasje.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Feieluke er malt igjen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Alder på pipe
Konsekvens:
Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:
Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

Malt igjen feieluke
Konsekvens:
Redusert tilgjengelighet kan hindre eller vanskeliggjøre feiing og inspeksjon av pipe. Dette kan føre til mangelfull kontroll av sot og tilstand, og dermed økt risiko for driftsproblemer over tid. Forholdet vurderes ikke som en akutt skade, men som et funksjonsavvik.

Tiltak:
Feieluken bør frilegges ved å fjerne maling slik at den blir synlig og fullt funksjonell. Luken må kunne åpnes uten bruk av verktøy og uten risiko for skade. Etterarbeid bør utføres på en måte som ivaretar både funksjon og overflate.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er utført hulltaking tidligere som er benyttet under denne befaringen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier på befaringsdag. Gulvet har malt tregulv og fliser. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Dette skyldes at konstruksjonen kan skjule fuktproblemer i bakveggen, og at det ofte er vanskelig å kontrollere tilstanden bak utforingen uten destruktive inngrep.

Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, kan dette variere med årstid og værforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utkast

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Skjulte fuktproblemer kan føre til mugg- og råteskader i konstruksjonen, redusert inneklima og behov for omfattende utbedringer dersom skader utvikler seg over tid. Det er også risiko for at fuktproblemer ikke oppdages før de har forårsaket betydelig skade.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene, spesielt etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting.
Vurder fuktmåling på flere punkter, spesielt bak utforinger, ved hjelp av egnet måleutstyr eller fuktteknikker.
Dersom det oppdages fukt, bør det vurderes å åpne konstruksjonen for nærmere inspeksjon og eventuelt fjerne utforingene.
Kontrollér at utvendig drenering er tilstrekkelig og fungerer som forutsatt. Ved eldre drenering (>30 år) bør utskifting vurderes.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert og det lokalt fall i dusjsonen på 3,2cm fall. Øvrige deler av badet har ikke tilgang tilsluttet da det er en opphøyning foran dusjsonen.
Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Ventilasjon: Elstyrt vifte

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdigkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utkast

Tilstandsrapport

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, hvis ikke anbefales det bruk av dusjkabinett, slik at bruksvann går direkte til sluk og reduserer sjansen for at vann trenger inn under membran.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:
Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.
Ved bruk inntil rehabilitering: Sørg for god ventilasjon og unngå unødig vannsprut på utsatte områder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg , peis og skap. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid .

Tiltak:
Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje.
Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav.
Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med malt betong gulv og hvor det er bygget opp med malt tregulv på gulv og malte pussede vegger. Innredningen består av et overskap. Det ble ikke utfør nilvillering grunnet tregulvet. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel Lufting via dør

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/ tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av vaskerommet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Utkast

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres.

Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tillstøtende konstruksjoner. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:
Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.
Ved bruk inntil rehabiliteri

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerommet da vegger og gulv ikke fuktbelastes og at det er røranlegg med lukket system (rør i rør).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Folierte fronter.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Utkast

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Gulv: Laminatgulv
Vegger: Malte panelplater
Himling: Malte panelplater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.
Innredning: Vannklosett, underskap med servant ogspeil.
Lufting: Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglend drenering fra sisterne.
Konsekvens:
Skjulte lekkasjer kan føre til omfattende fuktskader i vegg og gulv.
Risiko for muggvekst og konstruksjonsskader over tid.
Kostbar utbedring dersom skade oppdages sent.

Tiltak:
Installere lekkasjesikring med synliggjøring til gulv (f.eks. lekkasjeskål med drenering).
Alternativt montere inspeksjonsluke som gir visuell kontroll av sisternen og tilkoblinger.

Lufting:
Konsekvens:
Redusert ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet, kondens og risiko for muggvekst. Dette gir dårligere inneklima og kan på sikt skade overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Etablere mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav.
Sørge for tilluft, f.eks. spalte under dør eller ventil i vegg/dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast fra 2026. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Utkast

Tilstandsrapport

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Det er ikke utført service iflg kunde.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Utkast

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Når en betydelig del av forventet brukstid er oppbrukt, øker sannsynligheten for driftsforstyrrelser, redusert energieffektivitet og behov for hyppigere reparasjoner. Risikoen for plutselig svikt er høyere enn for nyere anlegg, og restlevetiden vurderes som begrenset. Forholdet kan medføre økte drifts og vedlikeholdskostnader over tid

Tiltak:
Videreført og dokumentert service og vedlikehold
Tilstandskontroll av varmepumper, herunder kompressor, kuldemediekrets og styringssystem
Økonomisk og teknisk vurdering av utskifting eller oppgradering på sikt, som del av fremtidig vedlikeholds og investeringsplan

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert på vaskerom og er på ca 200 liter og produksjonsår 2022

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på deler av badet og toalett rommet, fyring med ved samt varmepumpe.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

TOMTEFORHOLD

Utkast

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Topplisten på grunnmuren dekker ikke drensplaten stedvis, noe som kan redusere dreneringseffekten og øke risikoen for fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Topplist
Konsekvens:
Økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og kjellervegger.
Redusert effekt av dreneringssystemet, som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.
Potensielt høyere vedlikeholdskostnader dersom fuktproblemer oppstår.

Tiltak:
Etterse hele overgangen mellom topplist og drensplate.
Juster eller bytt topplisten slik at den dekker drensplaten fullstendig.
Kontroller samtidig at drensplaten er intakt og godt festet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er antatt fundamentert med lettklinker, såleblokk og støpte kjellergulv

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert skjevheter i murvegg ved carport. Forholdet indikerer konstruktivt avvik og gir økt risiko for videre deformasjoner. Tiltak eller videre undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Skjevheter i murvegg kan redusere konstruksjonens bæreevne over tid og gi økt risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller følgeskader. For carport kan dette påvirke stabilitet og forventet levetid dersom utviklingen fortsetter. Forholdet vurderes ikke som akutt skade, men representerer en forhøyet risiko.

Tiltak:
Det anbefales å overvåke forholdet og eventuelt gjennomføre nærmere undersøkelser av fundament og grunnforhold. Ved påvist aktiv bevegelse bør konstruktive tiltak vurderes, for eksempel stabilisering, forsterkning eller utbedring av fundament.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Utkast

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Tomta ligger i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det kommenteres at boligen ligger i skrånende terreng noe som gir økt vanntrykk mot grunnmuren. Dette øker belastningen på dreneringssystemet og tettesjiktet. Dersom dreneringen er gammel eller mangelfull, kan vann trenge inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Dette forholdet medfører økt risiko for vannansamlinger i tilknytning til bygningskroppen, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Slike vannansamlinger kan føre til fuktinntrengning, redusert levetid på konstruksjoner under terreng, og i verste fall skader på grunnmur og dreneringssystem.

Tiltak:
Etabler tilstrekkelig fall bort fra grunnmur (minimum 1:50 de første 3 meter fra vegg).
Vurder oppfylling med drenerende masser og justering av terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer i vann- og avløpssystemet.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel med trykktest eller kamerainspeksjon av rør.
Utfør jevnlig kontroll for lekkasjer og tilstand, og vurder tilstandsbasert vedlikehold.

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

Utkast

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Forstøtningsmuren og utvendig trapp mangler nødvendig sikring i form av rekkverk, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko. Det anbefales umiddelbare tiltak for å oppfylle forskriftskrav og ivareta personsikkerheten

Rekkverk er målt til 92 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Det mangler håndløper i trappeløpet. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetskrav og anbefalinger i byggteknisk forskrift. Håndløper skal være montert for å gi trygghet og redusere fallrisiko ved bruk av trapper.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Konsekvens/tiltak

Utkast

Tilstandsrapport

Lavt rekkverk
Konsekvens:
For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Håndløper
Konsekvens:
Manglende håndløper øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Dette er et sikkerhetsmessig avvik som bør utbedres for å oppfylle krav til helse og sikkerhet.
Tiltak:
Sørg for korrekt høyde og festing, og at håndløperen er grepsvennlig og går sammenhengende langs hele trappeløpet.

Åpning i rekkverk.
Konsekvens:
Økt fare for fall- og klemskader, spesielt for barn.
Redusert personsikkerhet ved bruk av trappen.

Tiltak:
Utføre tiltakene fagmessig slik at både krav til sikkerhet og estetikk ivaretas.
Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Mangler rekkverk.
Konsekvens:
Økt fare for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Manglende sikring kan også medføre ansvar ved ulykker og påvirke boligens verdi negativt.

Tiltak:
Etablering av rekkverk eller annen godkjent sikring i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17).
Høyde og utforming må tilfredsstille krav til personsikkerhet, inkludert barnesikring.
Tiltaket bør utføres av fagperson med kjennskap til gjeldende regelverk.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Utkast

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthus utført med tredekke, hvor er satt på antatt påler, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takpapp.

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

Utkast

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

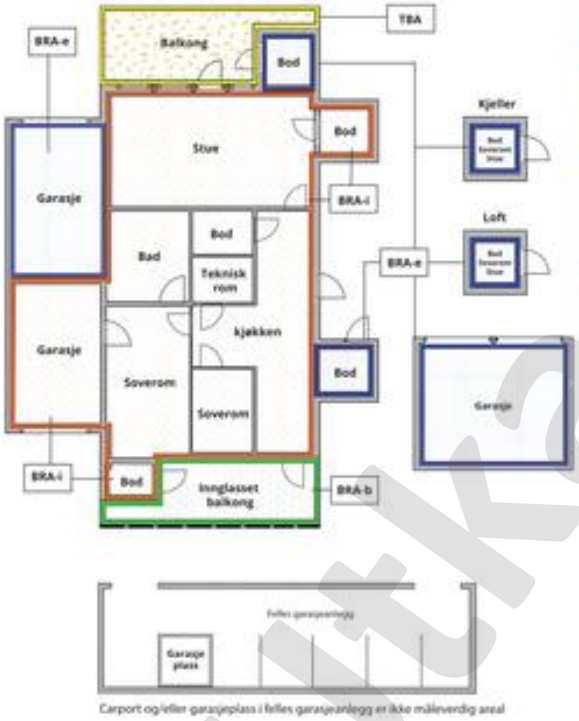
Hva er måleverdig areal?

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.

Utkast

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
1. Etasje	86			86	52
Underetasje	77			77	128
SUM	**163**				**180**
SUM BRA	**163**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft			
1. Etasje	Kjøkken, toalettrom, soverom, soverom 2, stue		
Underetasje	Bad, vaskerom, entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2		

Utkast

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Det er tilknyttet en carport på ca. 23m2

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Utkast

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Viktoria Ringstad Hansen	Kunde
	Lasse Johannesen Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	170	97	0	0	1092.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brattbakken 1

Hjemmelshaver

Hansen Lasse Johannesen, Hansen Viktoria Ringstad

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 1 093 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	26.04.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.04.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	01.03.2022		Gjennomgått		Nei

Utkast

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Utkast

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Utkast

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Viktoria Kotskina	9578-5999-4-3387517	2026-05-04 11:51:56
Lasse Johannesen Hansen	9578-5999-4-3344349	2026-05-04 22:11:59

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
4. mai 2026

Oppdragsnummer
47-0028/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brattbakken 1, 2150 ÅRNES

Meglerfirma
Nordvik Jessheim

Selgere
Viktoria Ringstad Hansen, Lasse Johannesen Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3733995
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Kun laget nytt toalettrom.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er laget ny terasse av tidligere eier og pensjonert snekker Arnfinn Paulsrud. Utgraving til ny terasse er gjort av Ole Jacob Sørgaard. Det har vært skjevheter i mur ved carport som er utbedret.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er gjort i 2018 av tidligere eiere.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lasse Hansen (Eier), elektrikker (Gr.l) har utført alt arbeidet oppgitt under. Oppgradert sikringskap til jordfeilautomater. (2021) Lagt opp smarthus-styring på de fleste lamper i huset. (2022) Lagt opp strøm og montert nye smart elbiladere med fase/lastbalansering.(2021) Lagt opp strøm til utendørs jaccuzzi, bod og carport. (2024) Montert nye utelys og elektrisk persienne. (2025)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Sist el-kontroll i 2019

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: To stykker. Gjort av elektrikker/eier av huset. Installert i 2021.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt avløpsrør og nye vannrør til toalettrom i 2 etg. Ny varmtvannsbereder i 2023.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje er gjort om til tvstue med sovealkove. Da vi kjøpte boligen, ble den solgt med 4 godkjente soverom. I forbindelse med vårt salg har vi blitt kjent med at endringen utført av tidligere eier var forhåndsgodkjent av kommunen som tiltak, men at ferdigmelding/godkjenning etter utført arbeid ikke er sendt inn. Vi har derfor reklamert mot tidligere eier på dette forholdet. Det mangler altså siste del av søknadsprosessen for tiltaket. Rommene har vært forhåndsgodkjent som soverom, men arbeidet er ikke endelig sluttført/godkjent av kommunen.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Lukter noe fra sluk på vaskerommet hvis ikke vaskemaskinen blir brukt på en stund.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Dårlig trekk i pipe, men fungerer helt fint å fyre i peisen.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det var fuktinnslag i mur i husets nordvestre hjørne på slutten av 90 tallet. Ingen problemer etter den gang, ny drenering rundt hele huset og ingen fukt i kjeller.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Var kondens på loft tidligere, men dette skyldtes tett lufting. Dette er ordnet og ikke vært et problem etter dette.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er skjevhet i gulv på soverom i 2 etg og noe på i etasjeskillet ved TV-stue. Skjevhet i mur ved carport, men det er satt opp metallsøyle som tiltak.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Lekasje i vannlås på kjøkken, ble skade på gulv under kjøkken og sokkelist. Utbedret av håndtverkere gjennom Tryg forsikring.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Er noe sølvkre. Veldig lite, men kan ses ved sjeldne tilfeller.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave fra 2021 Har originale byggetegninger fra 1967 i boligmappen.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Da vi kjøpte boligen, ble den solgt med 4 godkjente soverom. I forbindelse med vårt salg har vi blitt kjent med at endringen utført av tidligere eier var forhåndsgodkjent av kommunen som tiltak, men at ferdigmelding/godkjenning etter utført arbeid ikke er sendt inn. Vi har derfor reklamert mot tidligere eier på dette forholdet. Det mangler altså siste del av søknadsprosessen for tiltaket. Rommene har vært forhåndsgodkjent som soverom, men arbeidet er ikke endelig sluttført /godkjent av kommunen.

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Nabo (Brattbakken 3) har bruksrett på vei for tilgang til egen bolig, dette er tinglyst.

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 47-0028/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lasse Johannesen Hansen	**2026-05-04**	**Viktoria Kotskina**	**2026-05-04**

Identifikasjon

Lasse Johannesen Hansen

Identifikasjon

Viktoria Kotskina

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Brattbakken 1, 2150 ÅRNES**	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289023**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **151468330**
Gårdsnummer **170**	Bruksnummer **97**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **163,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **163,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **253,84 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **301,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **49 189 kWh**



Brattbakken 1, 2150 ÅRNES

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Brattbakken 1, 2150 ÅRNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

NES KOMMUNE
Kommunal Forvaltning

Ole Jacob Sørgård
Knattenlia 13
2150 ÅRNES

Saksnr/arkivkode	Deres ref:	Saksbehandler	Dato
2016/1021-2/170/97		Irene Andreassen	18.05.2016

Støttemur - gbnr 170/97

TILLATELSE TIL TILTAK

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3.

Saken gjelder oppføring av støttemur, i samsvar med søknad mottatt 02.05.2016.

1. medhold av plan- og bygningslovens § 20-1, godkjennes søknad om tillatelse, i samsvar med innsendte tegninger og situasjonsplan.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Vedtaket kan påklages.

Bygningsmyndigheten i Nes kommune behandler denne sak etter delegasjonsfullmakt gitt til Kommunalsjef 15.03.15.

Saksopplysninger:

Gnr/Bnr	*170/ 97*
Gjelder	*Ny konstruksjon*
Bygningstype	*Støttemur*
Kommuneplan	*Eiendommen ligger innenfor område vist som boligområde i kommunedelplanen for Årnes, vedtatt av kommunestyret 16.06.09.*
Veg	*Avkjørsel til kommunal veg*

Postadresse
Nes kommune, Postboks 114
2151 Årnes
E-post: postmottak@nes-ak.kommune.no

Besøksadresse

Internett
www.nes-ak.kommune.no

Telefon
63911000
Telefaks
63911050

Bank
8601 41 62811
Org.nr
938 679 088 MVA

Ansvarlig søker	*Ole Jacob Søgård*
Prosjekterende	*Ole Jacob Søgård*
Utførende	*Ole Jacob Søgård*

Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket omfatter fjerning av masser og oppsetting av støttemur for opparbeidelse av bedre uteareal.

Avfall:
Avfall skal håndteres på en måte som medfører minst mulig belastning på naturressurser og det ytre miljø, jfr. Byggteknisk forskrift kap.9.
Avfall skal leveres til godkjent avfallsmottak.

Nabovarsling:
Det foreligger ingen protester mot tiltaket.

Kommunens vurdering av tiltaket:
Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med kommunedelplanens bestemmelser

Planløsning og utseende:

Tiltaket er vurdert til å være i tråd med kravene i plan- og bygningslovens § 29-1 og 29-2 slik det fremkommer på innsendte tegninger.

Tiltaksklasse:
Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 1, iht Byggesaksforskriften (SAK10) § 9-4.

Ansvar:
Funksjoner og fagområder er belagt med ansvar iht. innsendte erklæringer om ansvarsrett.

Generelle opplysninger:

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus, jfr. pbl § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket blir mottatt.

Med hilsen
Nes kommune

Irene Andreassen
virksomhetsleder

Vedlegg: Gebyroversikt for saksbehandling

SITUASJONSKART for tomt 94 vei ..... nr .....

byggefelt F 704

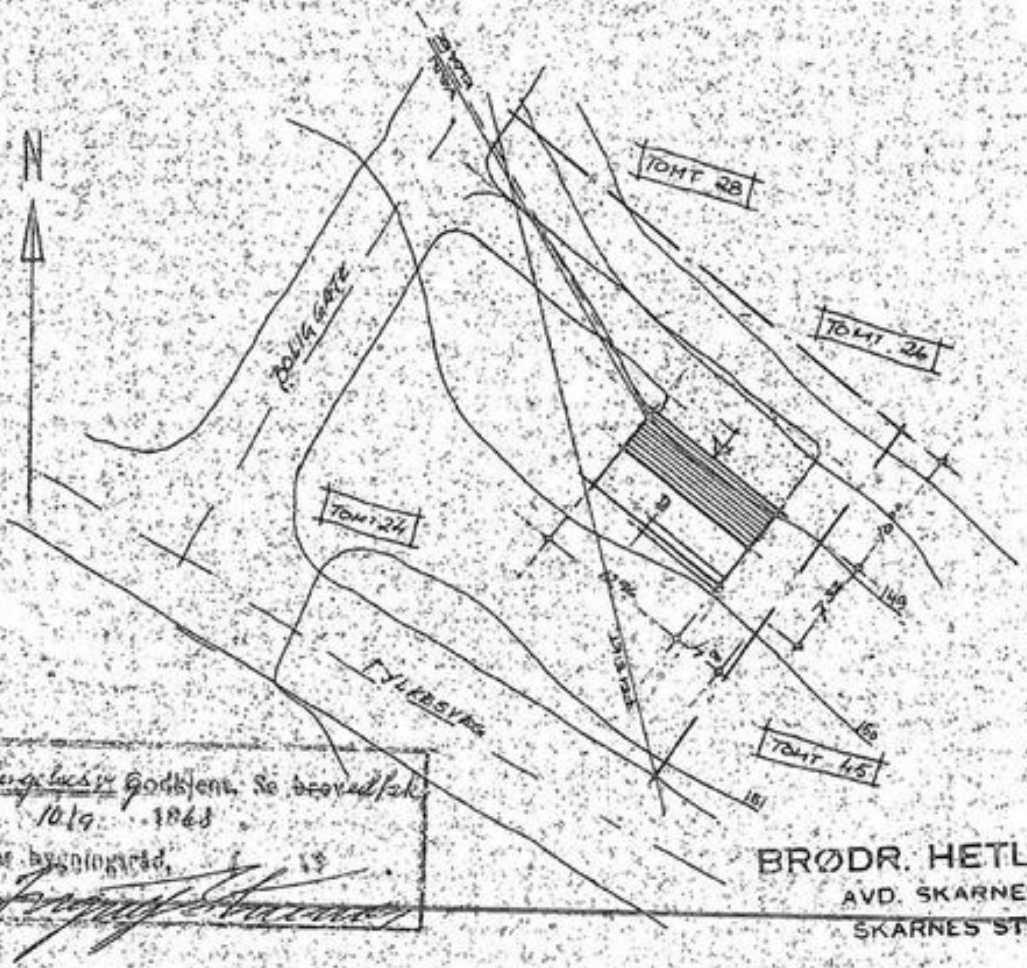
g.nr. 179 byggekommune .....

mål 4.500 b.nr. .....

navn HANS HÅRSTAD

postadresse DYDEN

Type U-86-6
2/7 - 68

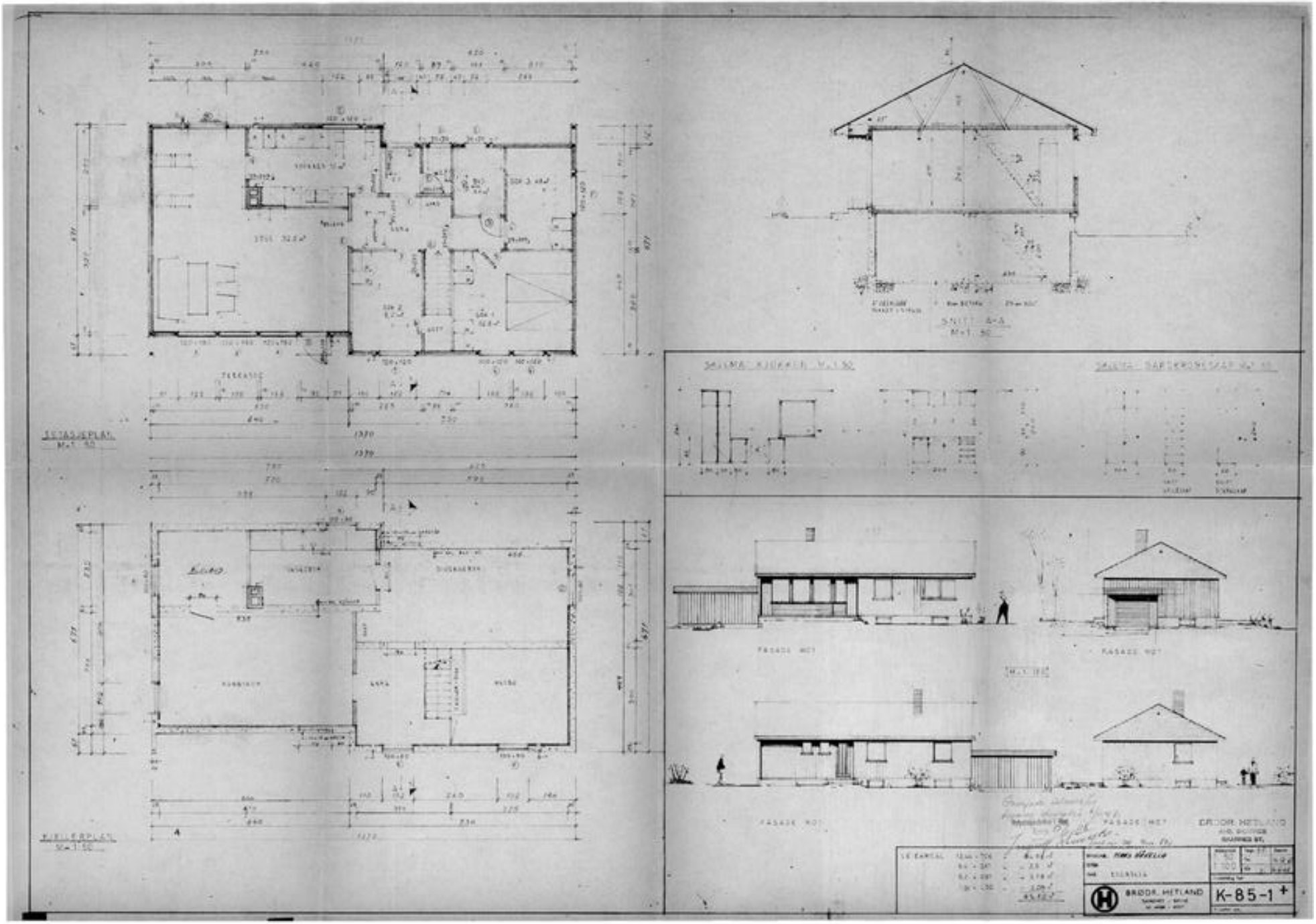


Byggelånsgodkjent. Se beskrivelse
av 10/9 1968
Nær byggingsråd,

BRØDR. HETLAND
AVD. SKARNES
SKARNES ST.

Situasjonskartet tegnes i målestokk 1:500 eller 1:1000 og skal vise tomtens begrensning. Man må vise adkomstveier, off. kloakk, nord-syd-retning, og eventuelt andre ting som kan ha betydning som utsikt, eventuelt stengende omgivelser, fremherskende vindretning. Tomtens fall må vises, helst med høydetall på koter. I stedet for koter kan man med pil vise hvilken retning tomten faller og oppgi høydeforskjellen, samt oppgi høyder fra nåværende terreng til overkant grunnmur for hvert hjørne på det prosjekterte hus. Huset inntegnes i målestokk slik det tenkes plassert. Inngangen skal markeres med en pil og mønoretningen angis. Avstand til nabogrense målsettes. Annen eksisterende bebyggelse, eventuelt også planlagt senere bebyggelse, f.eks. garasje, tegnes inn. For at man skal kunne bedømme hvor høyt huset blir liggende, skal linjene for ferdig terreng vises på fasadetegningene (også for typetegninger).

Boligdirektoratet, Boligkontoret, 15.2.1963.


BRØDR. HETLAND
K-85-1

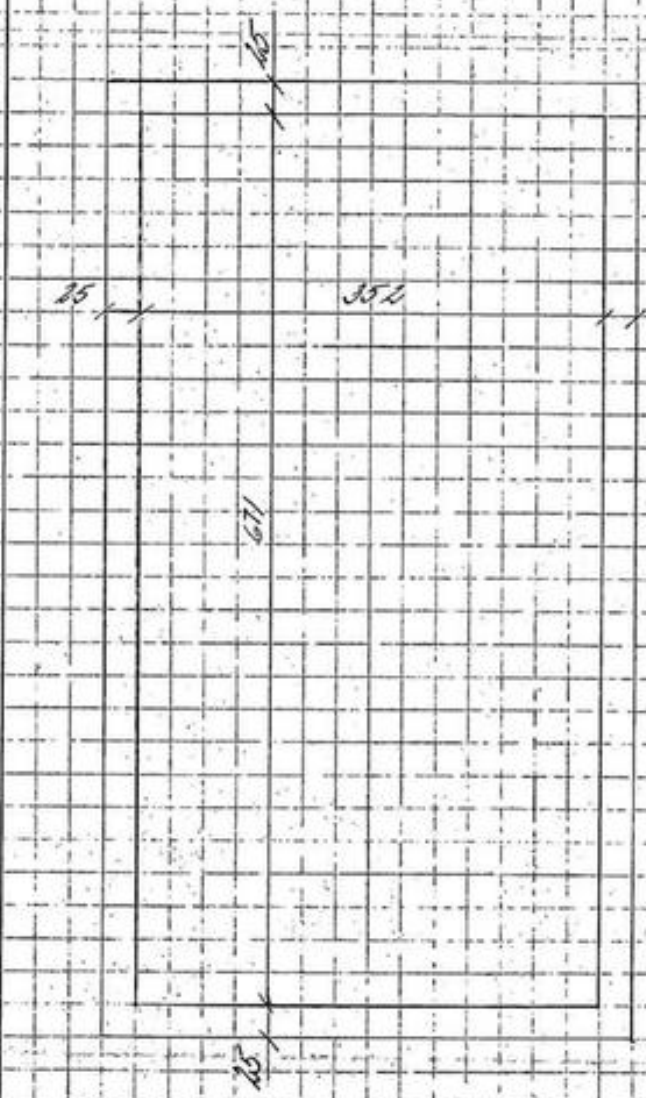
SIVILINGENIØR ELLIOT STRØMME A/S

Dato: 8/1-68 Beregn.: LT

Dato: Kontroll:

Sak nr.: Anlegg: Side: 1

Dekke over garasje



forutsetninger

B 250

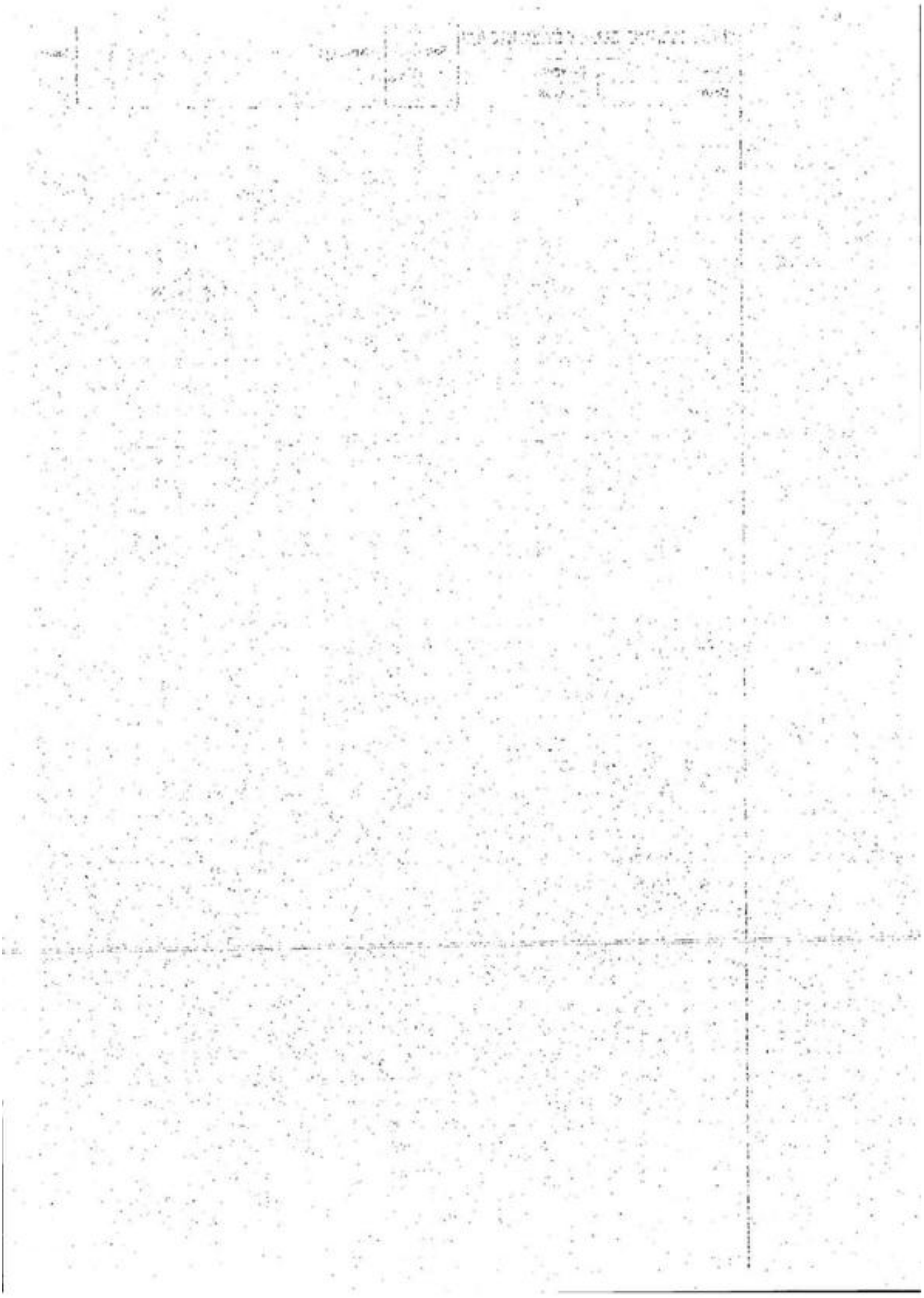
Ks 40

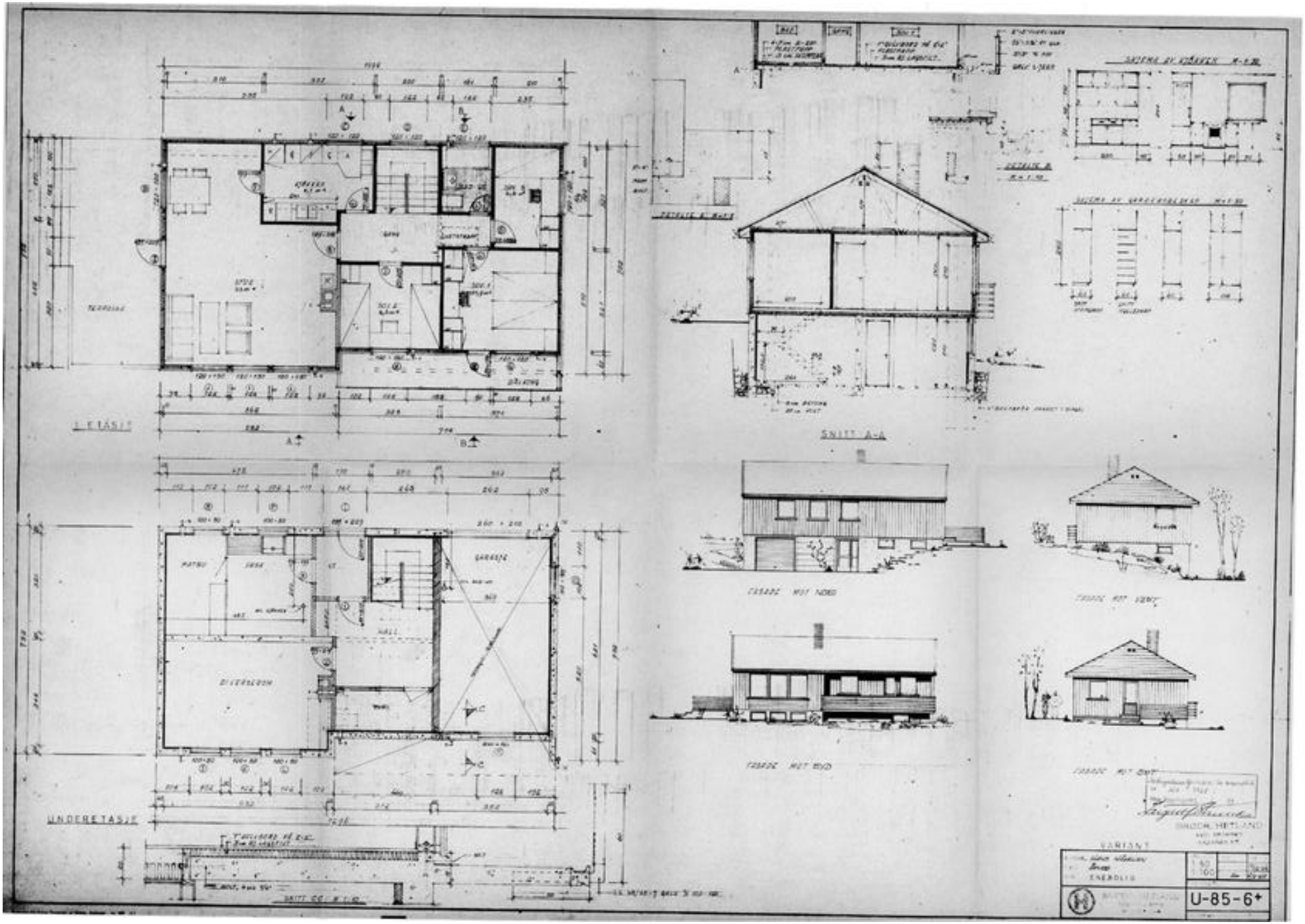
Spenningsklasse II

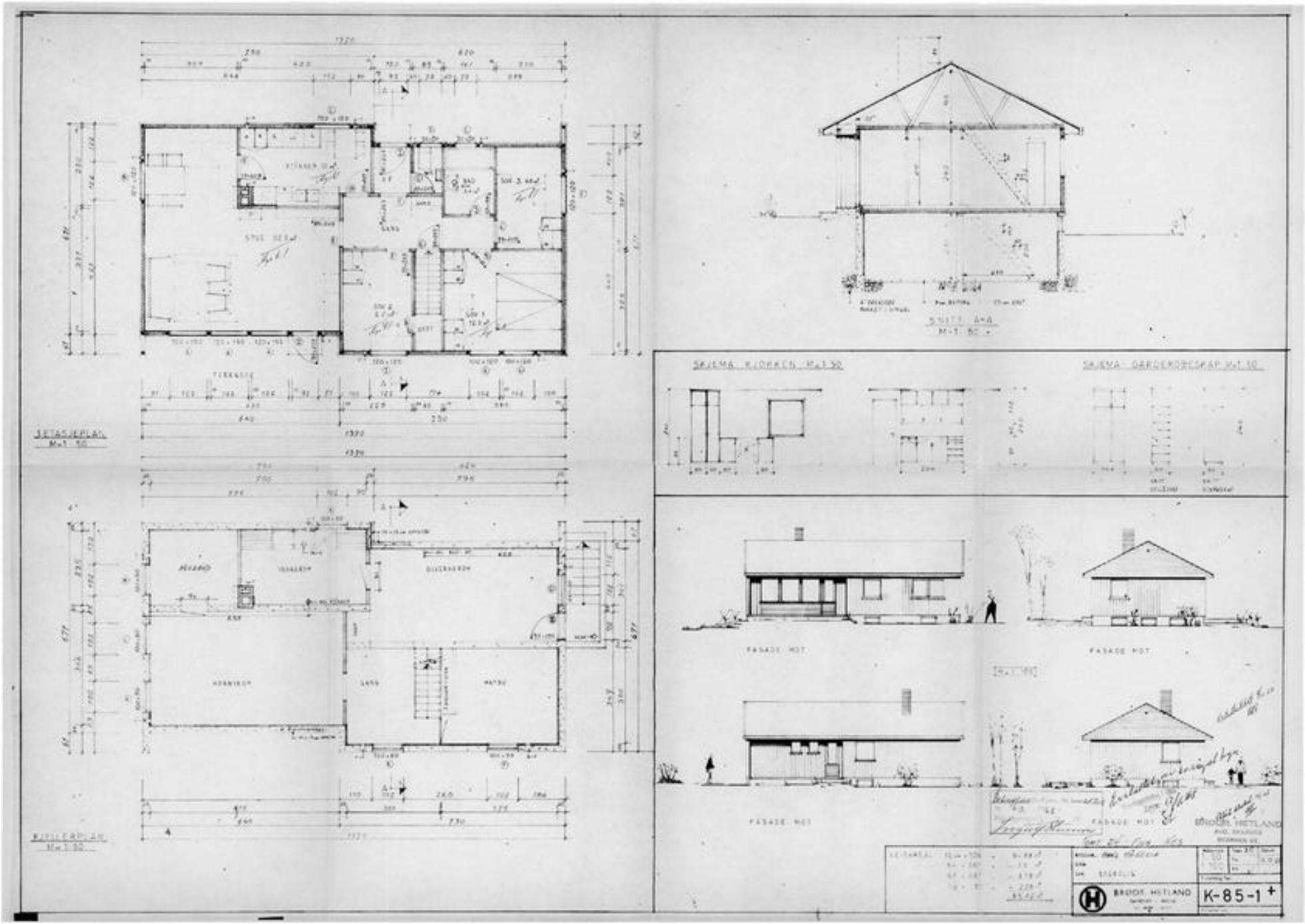
Nyttelast p = 150 kg/m²

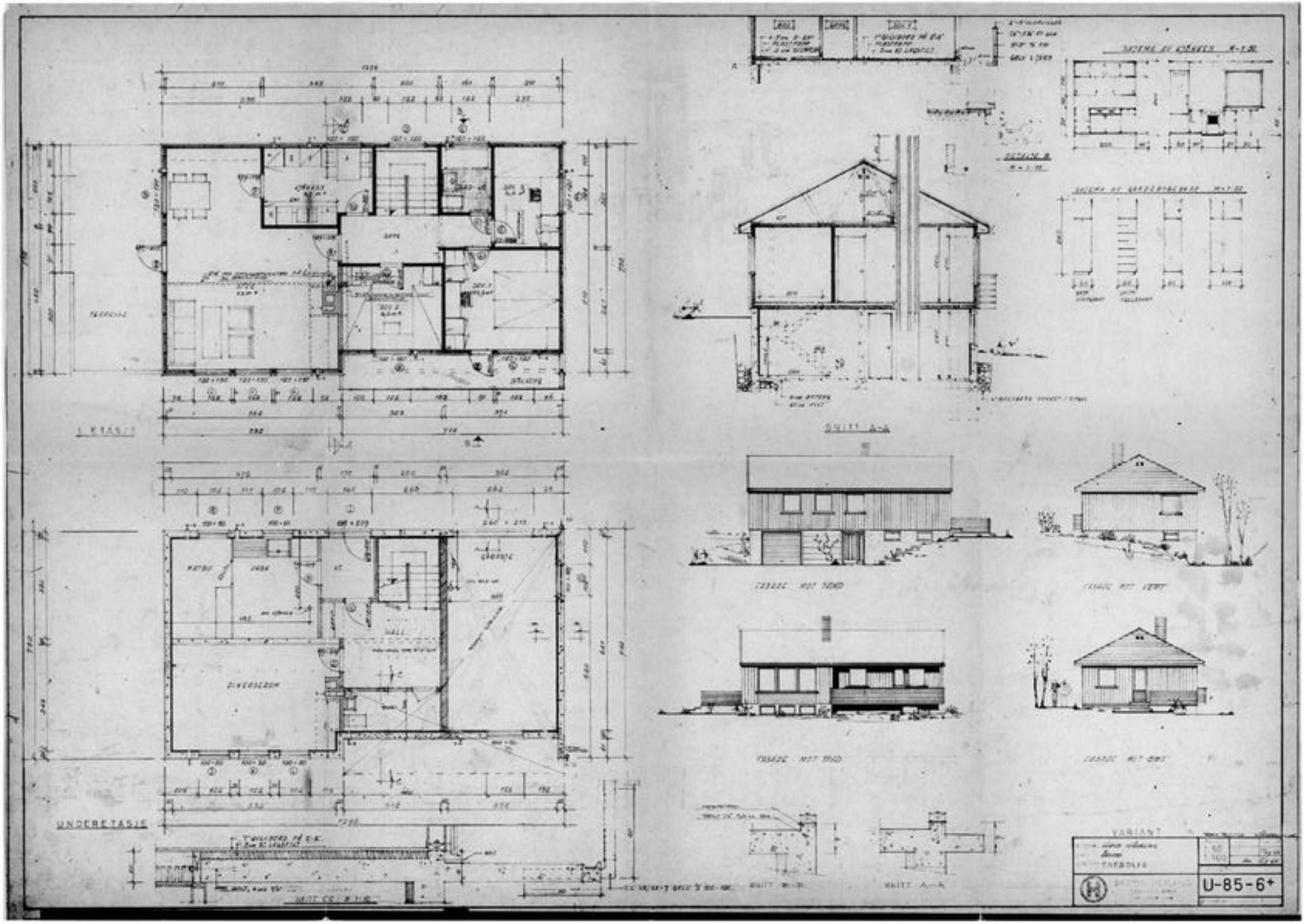
Egenvekt av bæregulv etc.

g = 50 kg/m²




1. ETASJE
UNDERETASJE
SNITT A-A
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
SNITT CC
SKISSE AV KJØKKEN
SKISSE AV GARDEROBESKAP
SKISSE AV BADEROMSVEGG
SKISSE AV VASKEROMSVEGG
SKISSE AV TRAPP
SKISSE AV TRAPP
SKISSE AV VINDU
SKISSE AV VINDU
SKISSE AV VINDU


SKJEMA KJØKKEN M:1:50
SKJEMA GARDEROBESKAP M:1:10
FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
BRØDR. HETLAND
K-85-1+


1 ETASJE
UNDERETASJE
SNITT A-A
VARIANT
U-85-6+



B 200

Kg 40

Sp. kl II.

Dekke over garasje

M 1:50

8-7-68

Situasjonsplan for Tomt ... NR 24 ... Nr. ...

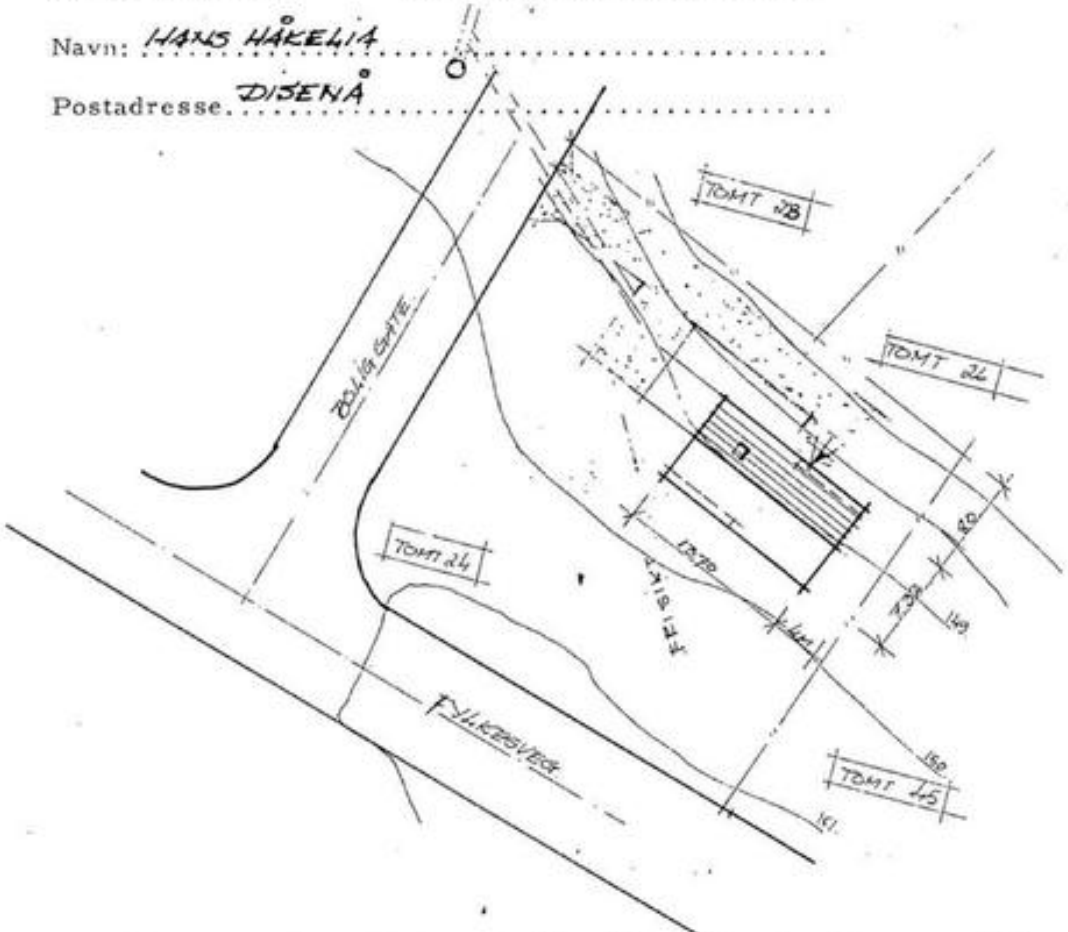
Byggefelt: ... FLØG ...

G. nr. : ... 170 ... Byggekommune. NES

Mål. 1:500 B. Nr. ...

Navn: HANS HÅKELIA

Postadresse. DISENÅ



Med lånesøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil.
2. Huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang, merket med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense.
3. Tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold.
4. Høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene)
5. Garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende eller planlagt.
6. Eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBA... OSLO Mai 1966

BRØDR. HETLAND
AVD. SKARNES
SKARNES ST.

Situasjonsplan for Tomt ... Nr 24 ... Nr. .....

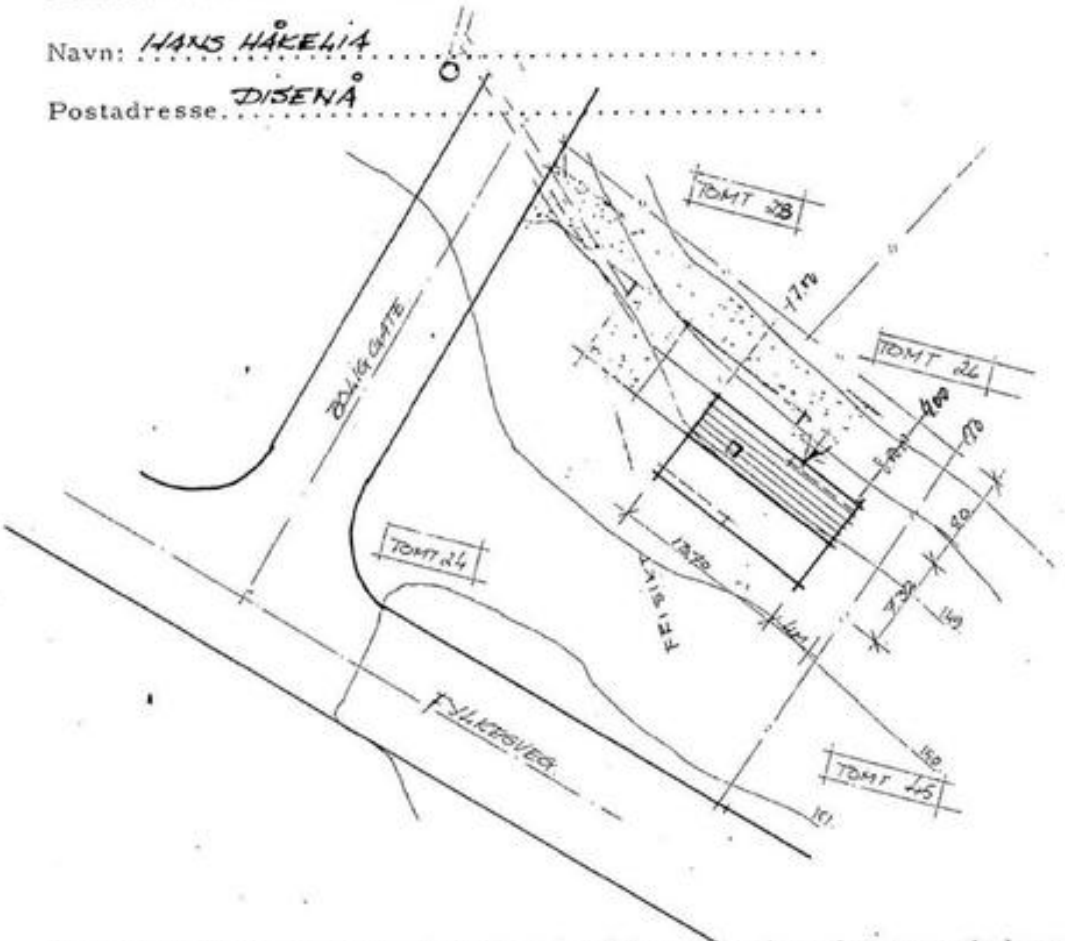
Byggefelt: ... FLUG ...

G. nr. : ... 170 ... Byggekommune. NES

Mål. 1:500 B. Nr. .....

Navn: HANS HÅKELIA

Postadresse. DISENÅ

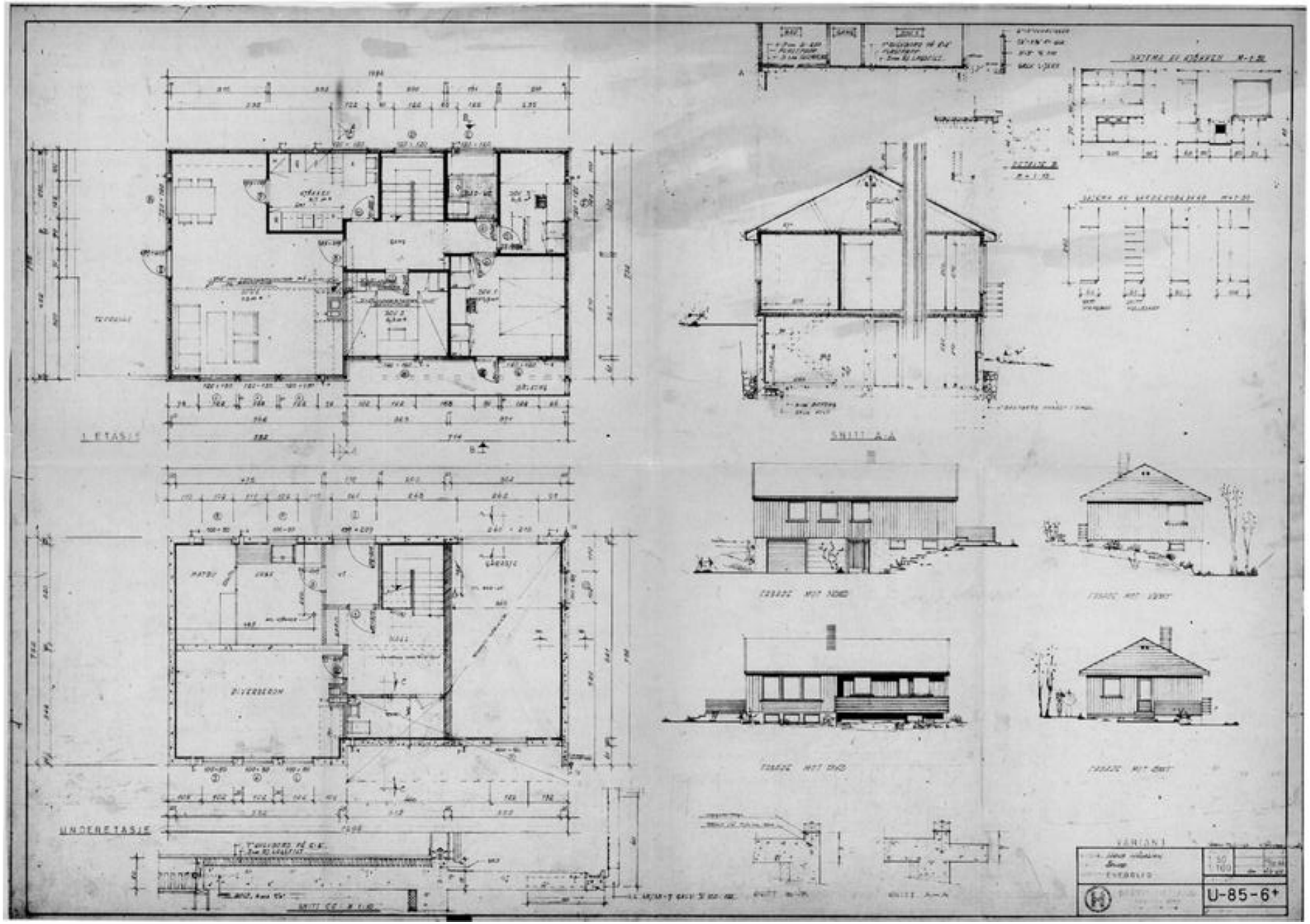


Med lånesøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering-eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil.
2. Huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang, merket med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense:
3. Tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold.
4. Høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene)
5. Garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende eller planlagt.
6. Eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plass[illegible] og orientering.

BRØDR. HELGELAND
AVD. SKARNES
SKARNES ST.

DEN NORSKE STATS HUSBANK. OSLO Mai 1966


1. ETASJE
UNDERETASJE
SNITT A-A
U-85-6+

SITUASJONSPLAN for tomt Nr. 24 vei

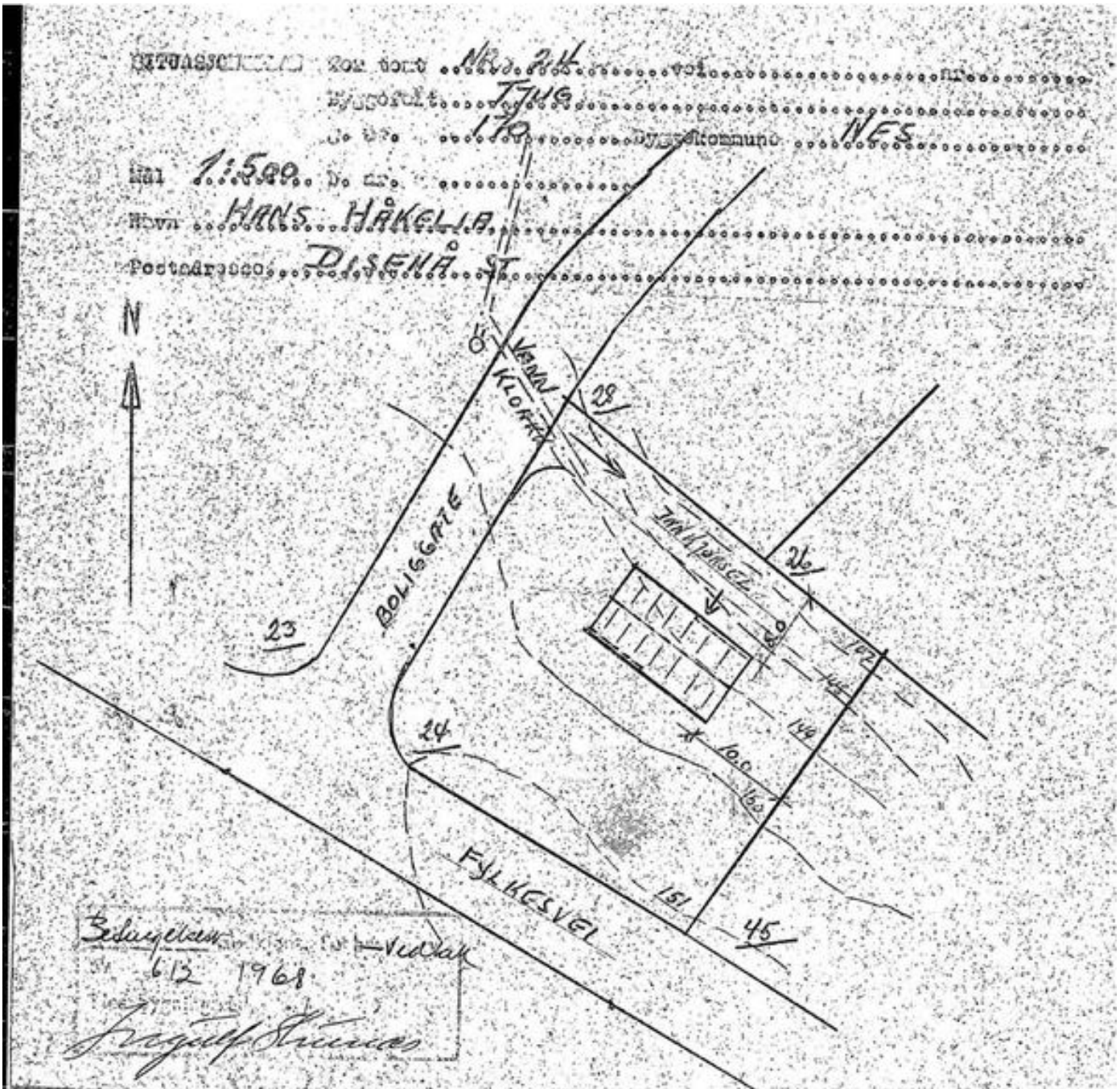
Byggefelt TJUG

Gnr. 170 Byggefelt/kommune NES

Mål 1:500 Dato

Navn HANS HÅKELIA

Postadresse DISENÅ ST.



Bebyggelsen godkjent 6/12 1968

Vedlak

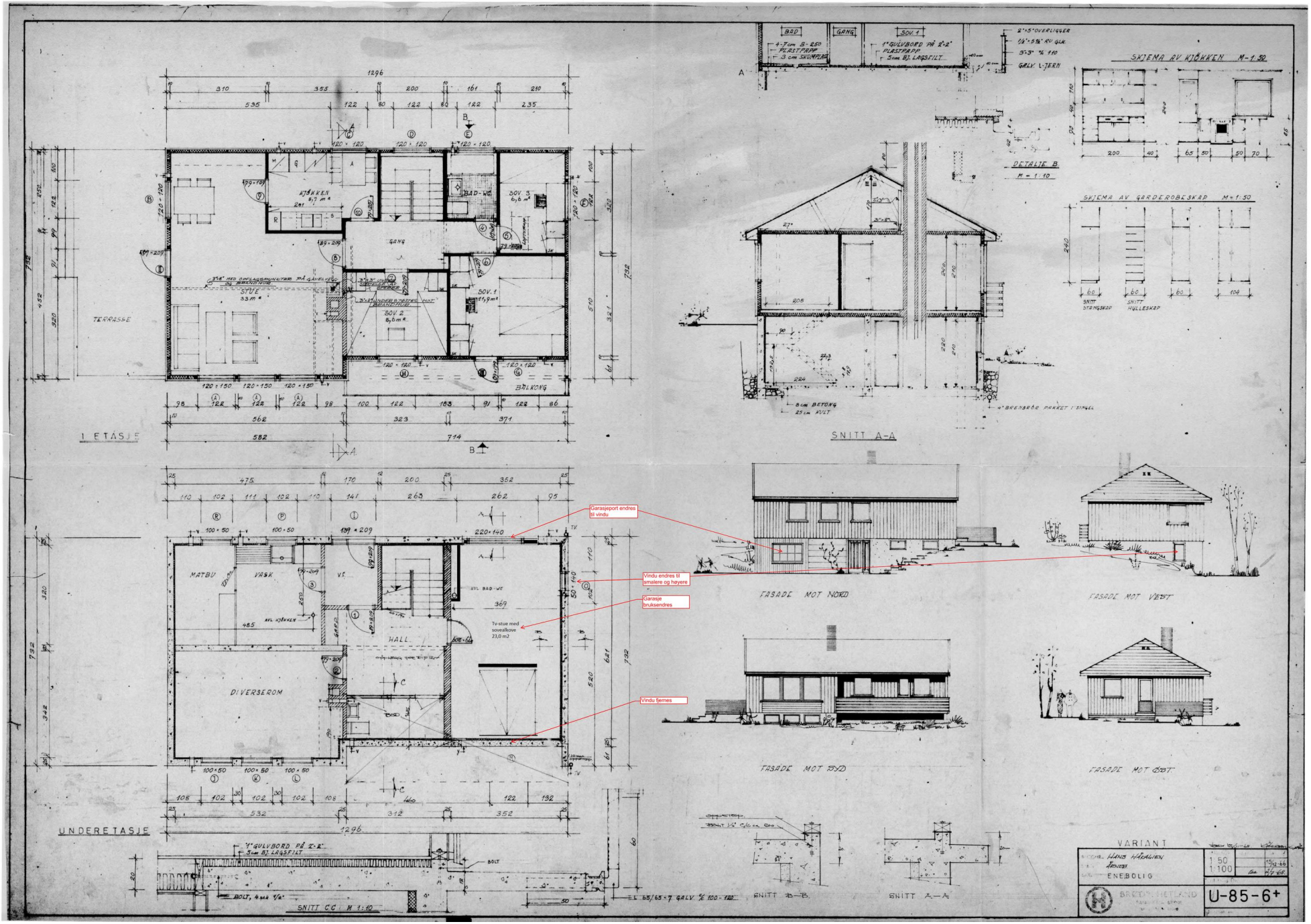
Ingolf Strømnes

Med låneøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil.
2. Huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang merket med pil, mønsretning, målbatt avstand fra nabogrense.
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold.
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene).
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt.
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for [illegible] orientering.

BRØDR. HESTLAND
AVD. SKARNES
SKARNES ST.

DEN NORSKE STATS HUSBANK Oslo, mai 1966


1 ETASJE
UNDERETASJE
SNITT A-A
SNITT C-C
SNITT B-B
SNITT A-A
DETALJE B
SKJEMA AV KJØKKEN
SKJEMA AV GARDEROBESKAP
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
Garasjeport endres til vindu
Vindu endres til smalere og høyere
Garasje bruksendres
Vindu fjernes
Tv-stue med sovealkove 23,0 m2
VARIANT
ENEBOLIG
U-85-6+

Nes kommune

Ledningskart

Eiendom: 170/97
Adresse: Brattbakken 1
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



©Norkart 2026

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: 08.04.2026

Ortofotorapport for eiendom 3228 - 170/97//



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


2024
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2018
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2013
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2011
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2011



2010



2009



2008




2007
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2005
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1974
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1973
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

BRUKSTILLATELSE - FERDIGATTEST

fra

NES BYGNINGSRÅD.

Byggested: Fjuktomtene, tomt 24 g.nr. 170 b.nr. 97

Byggets eier: Hans Håkelia, 2150 ÅRNES.

Ansvarshavende: Bert H. Slettebø, for Brødr. Hetland, Skarnes.

Byggearbeidet omfatter: pre-cut bolighus av tre i én etasje med garasje i sokkel.

Byggetillatelse utstedt den 17.6. 19 68 av bygningssjefen i Nes

i henhold til bygningsrådets vedtak i møte den 6.2.68, sak 30/68,

jfr. bygningsrådets sak nr. 251/68.

Byggearbeidet er etter utførelsen besiktiget den 6.11. 19 69

for Nes Bygningsråd av avd.ing. Asbjørn Øistad

sammen med Anders Bjørnstad som stedfortredende ansvarshavende

Bygningsrådet vil tillate at bygget midlertidig tas i bruk hva angår

1. etasje som bolig såsnart følgende er ordnet:

Det må godtgjøres ved statiske beregninger at avstand c/c 117 cm for takstoler på hver side av pipe kan godtas. Anordnet avtrekk fra kjøkken i kanal over tak, eller el. vifte i yttervegg. Pipe rappet på mørkeloft. Feieluke i kjeller ved dør av tre flyttet overensstemmende med approbert tegning. Avtrekk fra vaskerom i kjeller i kanal over tak eller el. vifte i yttervegg,

og på betingelse av at følgende er utført innen 1.7. 19 70:

Innvendige yttervegger av Leca i div. rom pusset.

Ventilasjon ved gulv i garasje anordnet og rist innsatt.

Nes bygningsråd den 20. november 19 69. Ingulf Stuenes

Ingulf Stuenes.

Ved besiktigelse foretatt av _____

_____ den _____ 19 ___ ble byggearbeidet funnet utført overensstemmende med byggetillatelsen og tegninger approbert av bygningsrådet, og bygget erklæres derfor ferdig.

den _____ 19 ___

_____

NES
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Nes kommunestyre 19.03.24



Vedtatt dato:	Revidert dato:	Vår ref.:	Virksomhet/avdeling:
19.03.24	15.02.2024	20/13929	Samfunn og miljø

Innholdsfortegnelse

Innledning 6

Virkningen av planen 6

Om bestemmelser 6

Om retningslinjer 6

§ 1. Generelle bestemmelser 7

§ 1.1 Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven 7

§ 1.1.1 Kommunedelplan for Årnes 7

§ 1.1.2 Reguleringsplaner 7

§ 1.2 Krav om reguleringsplan 7

§ 1.2.1 Krav om reguleringsplan 7

§ 1.2.2 Krav om samlet planlegging 7

§ 1.2.3 Unntak fra plankrav for mindre tiltak 8

§ 1.2.4 Frafall av plankrav ved oppføring av boligbebyggelse 8

§ 1.2.5 Frafall av plankrav ved mindre tiltak på jernbane 8

§ 1.3 Rekkefølgekrav 9

§ 1.4 Utbyggingsavtaler 9

§ 1.5 Midlertidige tiltak 9

§ 2 Natur, landskap, og miljø 9

§ 2.1 Naturverdier og landskap. 9

§ 2.2 Grønnstruktur og friluftslivsinteresser 10

§ 2.3 Forhold landbruksarealer 10

§ 2.3.1 Buffersone mot skogs- og jordbruksareal 10

§ 2.3.2 Bruk av landbruksjorda 11

§ 2.3.3 Gjenbruk av matjord 11

§ 2.4 Vassdrag 11

§ 2.4.1 Byggeforbud langs vassdrag 11

§ 2.4.2 Kantsoner langs vassdrag 11

§ 2.4.3 Bekkelukking 12

3 Kulturmiljøer, kulturminner og kulturlandskap 12

§ 3.1 Kulturminner og kulturmiljøer – generelt 13

§ 3.2 Verneverdig bebyggelse *13*

§ 3.3 Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak *13*

§ 3.4 Kulturlandskap *14*

§ 4 Støy, luft- og grunnforurensning **14**

§ 4.1 Støy - støyfølsomt bruksformål *14*

§ 4.2 Støy på uteoppholdsarealer *14*

§ 4.3 Krav til støyfaglig utredning Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak *14*

§ 4.4 Støy fra anleggsvirksomhet *14*

§ 4.5 Luftforurensning *15*

§ 4.6 Forurensing i grunn og vann *15*

§5 Folkehelse og universell utforming **16**

§5.1 Folkehelse *16*

§ 5.2 Universell utforming *16*

§ 6 Samfunnssikkerhet **16**

§ 6.1 Geotekniske undersøkelser *16*

§ 6.2 Flom *17*

§ 6.3 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm. *17*

§ 7 Masseforvaltning **18**

§ 7.1 Massemottak og masseuttak *18*

§ 7.2 Bakkeplanering og terrengendringer *19*

§ 8 Teknisk infrastruktur **20**

§8.1 Kommunal norm *20*

§ 8.2 Overvann *20*

§ 8.3 Flomveier *22*

§ 8.4 Avkjørsler *23*

8.5 Byggegrenser langs veg jernbane og VA-ledninger *23*

§ 9 Bebyggelse og anlegg **24**

§ 9.1 Bolig *24*

§ 9.1.1 Boligtype 24

§ 9.1.2 Utnyttelse og høyde 24
§ 9.1.3 Terrengtilpasning 25
§ 9.1.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter 25
§ 9.2 Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse 25
§ 9.3 Bestemmelser til enkeltområder 26
§ 9.4 Uteoppholdsareal 29
§ 9.4.1 Uteoppholdsarealer - generelt 29
§ 9.4.2 Felles uteoppholdsareal 29
§ 9.4.3 Uteoppholdsareal per boenhet 30
§ 9.5 Renovasjon 31
§ 9.6 Parkering 31
§ 9.6.1 Krav til parkering 31
§ 9.6.2 Utforming av parkeringsarealer 31
§ 9.6.3 Ladepunkt for el-bil 32
§ 9.6.4 Sykkelparkering 32
§ 9.6.5 Parkering for konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse 32
§ 9.6.6 Parkeringsnorm 32
§ 10 Estetikk 34
§ 10.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg 34
§ 10.2 Områder med sentrumsformål 34
§ 10.3 Skilt, reklame og lyssetting 35
§ 11 Landbruks-, natur- og friluftsformål 36
§ 11.1 Generell bestemmelse 36
§ 11.2 Landbruksbebyggelse 36
§ 11.3 Kårbolig 36
§ 11.4 Eksisterende boligeiendommer i LNF 36
§ 11.5 Eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene 37
§ 11.6 LNF med tillatt spredt boligbygging 38
§ 11.7 LNF med tillatt spredt fritidsbebyggelse 39
§ 12 Bestemmelser og retningslinjer hensynssoner 40
§ 12.1 Kultur- og naturmiljø 40

§ 12.2 Sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa *42*

§ 12.3 Sikring av drikkevannskilder - hensynssone Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet *43*

§ 12.3.1 Asketjern (H110_1) 43

§ 12.3.2 Dragsjøen (H110_2) 43

§ 12.3.3 Dysttjennet (H110_3) 44

§ 12.4 Vernet i medhold av naturmangfoldloven *45*

§ 12.5 Faresone - Fare for kvikkleireskred *45*

§ 12.6 Faresone - fare for flom *46*

Hensynssone - aktsomhetssone for flom *46*

§ 12.7 Hensynssone for høyspent *46*

§ 12.8 Hensynssone for raviner *47*

§ 12.9 Hensynssone for KULA-landskap *47*

§ 12.10 Hensynssone for statlig sikra friluftsområde *48*

§ 12.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret *48*

Innledning

Virkningen av planen

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbeskrivelse og bestemmelser med retningslinjer. Dette dokumentet inneholder bestemmelser og retningslinjer.

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet med hjemmel i plan og bygningsloven (pbl.) § 11-5. Planen fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1–6.

Om bestemmelser

Planbestemmelsene utgjør, sammen med plankart, arealdelens juridisk bindende dokumenter. Bestemmelsene skal sette rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og kan supplere vedtatte reguleringsplaner. Kommuneplanens forhold til vedtatte reguleringsplaner og kdp Årnes framgår av § 1.1. Kommuneplanen vil være hjemmelsgrunnlaget for tiltak der det ikke er regulert.

Bestemmelsene er inndelt etter generelle bestemmelser som gjelder innenfor hele kommunen og bestemmelser knyttet til de enkelte arealformålene. Bestemmelser er også gitt til hensynssoner.

Om retningslinjer

Retningslinjer til kommuneplanen er ikke juridisk bindende. De gir en utdyping av bestemmelser og/eller plankartet, og viser hvordan kommunen vil bruke bestemmelsene ved saksbehandling av søknad om tiltak i kommunen. De representerer kommunen sine ønsker for utviklingen i planperioden, og skal legges til grunn i arealplanlegging.

§ 1. Generelle bestemmelser

§ 1.1 Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven

pbl. §1-5

§ 1.1.1 Kommunedelplan for Årnes

Bestemmelsene i kommunedelplan for Årnes vedtatt 18.06.2019 gjelder foran kommuneplanens bestemmelser med følgende unntak:

- Bestemmelse om boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter § 9.1.4
- Bestemmelser for uteoppholdsareal § 9.4
- Bestemmelser for skilt og reklame § 10.3

Ved motstrid i arealformål gjelder formål i sist vedtatte plan.

§ 1.1.2 Reguleringsplaner

Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2012 gjelder foran kommuneplanen i sin helhet. Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 01.01.2012. Reguleringsplan for Boligområde på Sandnes gård vedtatt 28.04.2004 videreføres i henhold til § 12.11.

Reguleringsplaner vil uansett alltid gjelde foran kommuneplanen for:

- Områder regulert til bevaring/hensynssone bevaring
- Områder regulert til friområder/lekearealer/grøntområder
- Bestemmelser om byggegrenser, utnyttelsesgrad og byggehøyder

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer utfyller regulerings- og bebyggelsesplaner der regulerings- og bebyggelsesplan er taus.

§ 1.2 Krav om reguleringsplan

pbl. §§11-9 nr. 1 og 12-1

§ 1.2.1 Krav om reguleringsplan

Det er krav om detaljreguleringsplan for gjennomføring av tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, punktene a, b, d, k, l og m.

§ 1.2.2 Krav om samlet planlegging

Nes kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten.

§ 1.2.3 Unntak fra plankrav for mindre tiltak

(pbl. §11-10 nr.1)

For eksisterende bolig-, fritidsbolig eller næringseiendommer i områder uten vedtatt reguleringsplan, kan følgende mindre tiltak som er i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan:

- Mindre tiltak etter plan- og bygningsloven §20-4, bokstav a.
- Oppføring av påbygg, tilbygg, garasje og uthus for eksisterende
- småhusbebyggelse.
- Oppføring av påbygg, tilbygg, og bruksendringer inntil 50 m2 bruksareal.
- Tiltak og fradeling i henhold til LNF-formålet og i samsvar med §§ 11.1 – 11.5.
- Bruksendring til boligformål som ikke fører til flere boenheter i eksisterende boligbebyggelse.

Kravet om reguleringsplan frafalles kun når det er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

§ 1.2.4 Frafall av plankrav ved oppføring av boligbebyggelse

I områder vist som "Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse – nåværende» tillates ny boligbebyggelse ved fradeling og oppføring av inntil tre boenheter uten regulering.

I områder vist som " LNF- spredt boligbebyggelse/fritidsbebyggelse" tillates ny boligbebyggelse ved fradeling og oppføring av inntil én boenhet.

Kravet om reguleringsplan frafalles kun når det er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, og ny boligbebyggelse/fritidsbebyggelse kan benytte eksisterende infrastruktur.

Ved bygge- og anleggstiltak som er unntatt plankrav skal det utarbeides VA-plan inklusive overvannshåndtering.

Retningslinje:

Ved oppføring av boligbebyggelse uten reguleringsplan skal følgende vilkår være oppfylt:

- Utbygging skal være i samsvar med områdets karakter og boligtypologi.
- Utbygging kan ikke anses som del av et større utbyggingsområde.

Tiltaket ikke forringer muligheter til framtidig fortetting eller transformasjon i boligområder.

§ 1.2.5 Frafall av plankrav ved mindre tiltak på jernbane

(pbl. §11-10 nr.1)

Mindre tiltak på eksisterende jernbane som er nødvendig for jernbanedriften, herunder drift, vedlikehold og fornyelse av jernbanen, tillates uten reguleringsplan. Fornyelse menes her som bytte/restaurering av eksisterende infrastruktur.

§ 1.3 Rekkefølgekrav

(pbl. §11-9 nr. 4)

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før tekniske infrastruktur, blågrønn infrastruktur, sikringstiltak mot natur- og miljøfarer, skole- og barnehagekapasitet og gangveg/fortau fram til skoler er etablert.

Reguleringsplaner skal inneholde nødvendige rekkefølgebestemmelser som sikrer dette.

§ 1.4 Utbyggingsavtaler

(pbl. § 11-9 nr. 2)

Ved behandling av reguleringsplaner skal behovet for utbyggingsavtale vurderes før 1. gangs behandling.

Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Nes kommune datert 10.12.2019 legges til grunn for vurderingen og utarbeidelsen av avtalen.

§ 1.5 Midlertidige tiltak

Midlertidige tiltak som innebærer boligformål, kan kun plasseres på areal avsatt til boligformål i kommuneplan eller reguleringsplan.

Dette gjelder ikke for tiltak på eller i nærheten av bygge- eller anleggstomt der arbeider pågår.

§ 2 Natur, landskap, og miljø

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 2.1 Naturverdier og landskap.

Tiltak i områder som er viktige i forhold til naturverdier, landskap og friluftsinteresser skal unngås.

Reguleringsplaner og søknader om nye tiltak etter pbl. § 20-1 skal vurderes opp mot bestemmelsene i naturmangfoldloven § 7. Reguleringsplaner skal inneholde en utreding av naturmangfold.

Kommunen kan før tiltak kreve at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold på arealer hvor kartlegging tidligere ikke er gjennomført.

I landbruksområder i LNF skal åkerholmer og kantsoner/restarealer opprettholdes.

Retningslinje:

Det skal ved nye tiltak og utarbeiding av reguleringsplaner legges vekt på å bevare kommunens landskapskvaliteter.

Reguleringsplaner skal ha en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, og en oppdatering av eksisterende registreringer.

§ 2.2 Grønnstruktur og friluftslivsinteresser

Tiltak skal ikke plasseres slik at de er til hinder for allmenn ferdsel eller tilgang til LNF-område, grønnstruktur, friområder eller turterreng (pbl. § 11-9 nr.6)

I reguleringsplaner skal eksisterende grønnstruktur, friområder, turterreng og kulturlandskap benyttes som en ressurs for nærmiljøet. Reguleringsplaner skal sikre opprettholdelse av eksisterende gangforbindelser og/eller etablering av nye. (pbl. § 11-9 nr.6 og 8)

Retningslinje:

Grøntstruktur skal ivaretas og styrkes. Det skal benyttes stedstypisk vegetasjon i grøntstrukturer. Svartelistede arter skal ikke benyttes og skal fjernes.

Minimumsbredde på turdrag skal være 30 meter.

§ 2.3 Forhold landbruksarealer

§ 2.3.1 Buffersone mot skogs- og jordbruksareal

Ved regulering av bebyggelse og anlegg som grenser til produktivt skogs- og jordbruksareal skal det innenfor reguleringsplanen sikres en vegetasjonssone på minimum 20 meter mellom byggeformål og landbruksarealer.

§ 2.3.2 Bruk av landbruksjorda

Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan. I de områder som innbefatter dyrka mark, gjelder jordlovens § 8 om driveplikten, inntil området tas i bruk til regulert formål.

§ 2.3.3 Gjenbruk av matjord

(pbl. § 11-9 nr. 8)

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark skal det utarbeides matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til områder for nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark.

Matjordplanen skal sikre at matjord som flyttes blir lagret og transportert uten å ødelegge jordstrukturen.

Retningslinje:

I buffersonen mot landbruksarealer skal det sikres hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Buffersonen skal redusere interessekonflikter (som støy, støv, lukt, sikkerhet ol.) mellom arealbrukskategoriene, og bidra til overvannshåndtering.

Matjordplanen skal være en del av et planforslag. Eventuelt legges ved søknad om tiltak dersom tiltaket ikke reguleres.

§ 2.4 Vassdrag

(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 2.4.1 Byggeforbud langs vassdrag

I området inntil 100 meter fra strandlinjen langs hovedvassdragene er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak etter PBL § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, j, k, l og m. For andre vann og vassdrag gjelder tilsvarende byggeforbud inntil 50 meter fra strandlinjen.

Byggeforbudet langs vassdrag gjelder foran avsatte arealformål. Byggegrense mot vassdrag kan fastsettes i reguleringsplan.

§ 2.4.2 Kantsoner langs vassdrag

Langs alle vassdrag med skal det opprettholdes tilstrekkelig naturlig kantvegetasjon på minimum 20 meter for hovedvassdrag og 10 meter for øvrige vassdrag.

Mot dyrka mark skal sonens bredde være minst 6 meter målt horisontalt ved normalvannføring, unntatt der eksisterende dyrket mark grenset inntil vassdraget før vannressurslova trådte i kraft, der skal sonen være minst 2 meter.

§ 2.4.3 Bekkelukking

Det tillates ikke å lukke bekker.

Lukkede bekker skal vurderes gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Kommunen kan kreve at bekkeløp åpnes. Bekkeløp og omkringliggende areal skal følge retningslinjene for klimatilpasset flomvannføring i Norges vassdrags - og energidirektorats (NVE) NVEs retningslinjer 2/2011 Flaum og skredfare i arealplaner.

Nye bygg på allerede lukkede vassdrag tillates ikke. Det skal være tilstrekkelig avstand til rør/kulvert som sikrer vedlikehold på minimum 10 meter.

Retningslinje:

Som hovedvassdrag defineres Glomma, Vorma, Kampåa, Uåa/Fallåa, Sagstuåa og Dyståa. Avstand fra strandlinje måles i horisontalplanet ved normalvannstand.

Evjer tilhørende hovedvassdrag ansees i denne sammenheng som del av sideelv/-bekk, med 50 meters byggeforbudssone.

Kantsoner langs vassdrag skal ivareta viktige verdier for økologiske funksjoner og friluftslivet, samt være flomsikring og forhindre erosjon.

Alle planforslag og tiltak som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regionale planer for vannforvaltning. Tiltak i eller i tilknytning til vassdrag skal ikke føre til at miljøtilstanden forringes eller ikke oppnås. Det generelle miljømålet for vassdrag i Nes kommune er minst «god økologisk tilstand».

Reguleringsplaner skal inneholde en registrering og fastsettelse av kantvegetasjonssonen, der den omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag.

3 Kulturmiljøer, kulturminner og kulturlandskap

(pbl. § 11-9 nr.7)

§ 3.1 Kulturminner og kulturmiljøer – generelt

Kulturminner og kulturmiljøer skal i størst mulig grad bevares.

I all arealplanlegging skal kulturminner og kulturmiljø dokumenteres, og det skal vises til hvordan en har ivaretatt dette gjennom tiltak i planen.

§ 3.2 Verneverdig bebyggelse

Bygninger som er registrert med svært høy verneverdi i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2017-2030 vedtatt 21.11.2017 tillates ikke revet, unntatt ved totalskade.

Dersom stående bygninger eldre enn 1850 eller fredete kulturminner og kulturmiljø berøres av det aktuelle tiltaket, skal regional kulturminneforvaltning uttale seg.

Retningslinje:

For bygninger som i seg selv, eller som del av et miljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, vil kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved tiltak på eller ved objektet. Ved uenighet om verneverdi skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.

Ved plan- og byggesaksbehandling som berører verneverdige bygninger eller automatisk freda kulturminner, skal det i søknad inngå en særskilt vurdering og dokumentasjon av bygg/kulturminne.

Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriør så langt som mulig opprettholdes.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

§ 3.3 Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

I eksponerte landskap skal fjernvirkning av bebyggelse dokumenteres og underordne seg landskapets karakter.

I områder med vernehensyn skal ny bebyggelse underordne seg allerede etablerte strukturer på en slik måte at vernehensynet ivaretas. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturminner og tilpasses kulturminnet/kulturmiljøet. Tiltak som berører kulturhistoriske verdier, skal forelegges relevante fagmyndigheter for uttalelse.

§ 3.4 Kulturlandskap

Ved reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal hensynet til verdifulle kulturlandskap ivaretas.

§ 4 Støy, luft- og grunnforurensning

(pbl § 11-9 nr. 8)

§ 4.1 Støy - støyfølsomt bruksformål

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av reguleringsplaner og søknader om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven. Grenseverdier i T-1442, tabell 2 skal tilfredsstilles.

Det tillates ikke fradeling av eiendommer eller oppføring av støyfølsom bebyggelse i rød støysone og øvre del av gul støysone. Dette gjelder ikke for eksisterende bebyggelse, så lenge tiltaket ikke fører til økning i antall boenheter.

I bygninger til kombinert nærings- og boligformål tillates ikke bolig kombinert med treningssenter, nattklubber o.l.

§ 4.2 Støy på uteoppholdsarealer

Uteoppholdsareal (MUA) for støyfølsomt bruksformål skal være i henhold til støyforhold gitt i T-1442/2021, tabell 2.

Stille områder, slik det er definert i T-1442/2021, skal være i henhold til tabell 3.

§ 4.3 Krav til støyfaglig utredning Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak med støyfølsomme bruksformål i gul sone definert i retningslinjen (T-1442/2021, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning.

Ved behov skal det dokumenteres og gjennomføres støyreduserende tiltak, slik at tiltaket kommer inn under grenseverdiene.

§ 4.4 Støy fra anleggsvirksomhet

Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjelder slik de er angitt i T-1442, kapittel 6. Bygge- og anleggsstøy skal begrenses og ikke overstige anbefalte støygrenser gitt i T-1442/2021 tabell 4.

Det skal utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Planen skal sendes inn samtidig med planforslag. Det må i alle anleggstiltak utarbeides en støyprognose som også inkluderer hvilke avbøtende tiltak som skal iverksettes.

Det tillates ikke mobile knuseverk i anleggsområdene når disse er i nærheten av støyfølsom bebyggelse.

Retningslinje:

Støyfaglig utredning inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag/søknad om tiltak. Støyutredningene skal også omfatte eksisterende støyfølsom bebyggelse.

Kommunen kan gi dispensasjon fra denne bestemmelsen i en begrenset periode, dersom det foreligger særlige forhold tilsier det. Ved dispensasjon for støy kan kommunen stille krav om alternativ opphold (hotell), og andre avbøtende tiltak.

§ 4.5 Luftforurensning

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/ 2012), skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av reguleringsplaner og søknader om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 4.6 Forurensing i grunn og vann

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan skal det foreligge en vurdering av om det finnes mulighet for grunnforurensninger, og i så tilfelle skal det utarbeides en tiltaksplan (jfr. forurensningsforskriftens kap.2).

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet før og etter gjennomføring av tiltak og/eller overvåking av avrenning under anleggsfase dersom det er fare for forurensing.

§5 Folkehelse og universell utforming

(pbl. § 11-9 nr.5)

§5.1 Folkehelse

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme bedre folkehelse, jf. folkehelseloven § 5c.

§ 5.2 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for all utforming av publikumsrettede bygg, kontorbygg, fellesarealer, trafikkanlegg med flere. Felles grøntområder, friområder og lekeplasser skal i størst mulig grad gis en universell utforming.

I plan- og byggesaker skal det beskrives hvordan forholdet til universell utforming er ivaretatt, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer og forbindelser.

Alle nye boliger over 50m² skal være i henhold til krav om tilgjengelig boenhet. 50% av boliger under 50m² skal være i henhold til krav om tilgjengelig boenhet ved utbygging av flere enn en boenhet.

§ 6 Samfunnssikkerhet

§ 6.1 Geotekniske undersøkelser

(pbl. § 11-9 nr.8 og 28-1 jf. 3-1 h))

I alle områder under marin grense skal det i plan- og byggesaker foretas en vurdering av faren for kvikkleireskred. Det skal dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, før tiltak igangsettes.

Der det ved behandling av byggesaker oppstår tvil om hvorvidt geotekniske forhold er tilstrekkelig avklart på plannivå, kan kommunen kreve ytterligere undersøkelser (jf. pbl. § 28.1).

Retningslinje:

Utarbeidelsen av geoteknisk vurdering og eventuelt geoteknisk undersøkelse skal utføres av geoteknisk fagkyndig. I forbindelse med større tiltak skal det gjennomføres uavhengig kontroll/tredjeparts kontroll av geotekniske tiltak/vurderinger.

§ 6.2 Flom

(pbl. § 11-9 nr.3)

Innenfor aktsomhetsområder for flom må sikkerhet mot flom og erosjon dokumenteres ivaretatt i henhold til krav i TEK17 § 7-2 for bygge- og anleggstiltak etter pbl. §20-1.

Retningslinje:

NVEs aktsomhetskart for flom legges til grunn og angir områder hvor reell fare må utredes.

§ 6.3 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

(pbl. § 11-8 a)

Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner. Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

Ved tiltak som berører boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4 µT (mikro-tesla) i årsmiddel skal tiltak utredes.

Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

Nye nettanlegg

Etablering av nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser (LNF).

Nettstasjoner

- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse i LNF-områder, samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner kan tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser
- Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense

Retningslinje:

Høyspenningsanlegg generer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

§ 7 Masseforvaltning

(pbl. § 11-9 nr.6)

§ 7.1 Massemottak og masseuttak

Massemottak og masseuttak skal kun etableres innenfor områder angitt på plankartet som byggeområde for andre anlegg eller råstoffutvinning. All tilkjøring av eksterne masser som endrer terrenget anses som massemottak.

For tiltak som innebærer masseforflytning, som etablering av massemottak, uttak og større bakkeplaneringer kreves alltid reguleringsplan. Reguleringsplan skal inneholde utredning av landskapsvirkninger og innarbeidelse av avbøtende tiltak.

Massemottak skal utformes for å hindre erosjon både i anleggsfasen og etter at mottaket er avsluttet. Tiltak mot erosjon skal inngå i søknad om tillatelse til tiltak. Frist for tilbakeføring av massemottak til avsatt formål skal inngå i reguleringsplan

og/eller tillatelse til tiltak. Massemottak skal tilbakeføres til LNF-formål etter oppfylling, der annet ikke er angitt i plan.

Det skal kun tas imot rene, naturlige masser (jord- og steinmasser som ikke er forurenset), med mindre andre typer masser er tillatt i plan og ved tillatelse etter forurensningsloven. Massemottak skal tilrettelegges for størst mulig grad av gjenbruk og gjenvinning.

Ved etablering av massemottak skal det tas hensyn til nærliggende bebyggelse og virksomhet når det gjelder støv, støy, trafikk og rystelser fra virksomheten. Mottaksområdet skal sikres mot ulovlig deponering.

Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Løsning for håndtering av snø må framgå av alle reguleringsplaner. Etablering av snødeponier krever reguleringsplan. Snødeponi under 200m³ og som er beregnet på lokal snø fra tilliggende byggefelt, kan unntas fra plankrav. Bortkjøring av snø kan kun skje til godkjente anlegg. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller raviner.

§ 7.2 Bakkeplanering og terrengendringer

Bakkeplanering over 1 daa er søknadspliktig etter forurensningsloven. Bakkeplanering skal gjennomføres uten tilkjøring av masser, med en uendret massebalanse. Bakkeplaneringer kan ikke komme i konflikt med flomveier.

Ved bakkeplanering og terrengendring skal det skal det redegjøres for tiltakets konsekvenser, blant annet om tiltaket kan berøre kulturminner/kulturmiljø, vassdrag, dyrkbar/dyrka mark, infrastruktur og hvordan områdestabiliteten blir ivaretatt.

Retningslinje:

I forbindelse med regulering av område for uttak, gjenvinning og mottak av masser må følgende forhold utredes og eventuelle avbøtende tiltak fastsettes i planen:

- Type og kvalitet på masser, både tilførte og uttak
- Trafikkbelastning og trafikksikkerhet
- Støy- og støvbelastning
- Belastning på naturmiljøet
- Påvirkning av kulturmiljøet
- Påvirkning av friluftslivet
- Fare for forurensning
- Mottakskontroll
- Etterbruk av området
- Avslutningsdato

Det bør i regulering av områder for masseforvaltning også inkluderes arealer for snødeponi.

Med bakkeplanering menes å gjøre brattlendt eller kupert dyrkbart areal skikket for maskinell jordbruksdrift.

Ved bakkeplanering og terrengendring skal det avklares med kommunen om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Tiltakets totale omfang, grunnforhold og innvirkning på omgivelsene er avgjørende for om tiltaket er søknadspliktig, uavhengig av om avvik fra opprinnelig terreng er mindre enn 3 m.

Ved bakkeplanering på dyrkamark eller dyrkbar jord skal det sikres at tekniske krav og retningslinjer for jordflytting overholdes.

Før det kan gis tillatelse til bakkeplanering skal det innhentes uttalelse fra regional myndighet.

§ 8 Teknisk infrastruktur

§8.1 Kommunal norm

(pbl. § 11-9 nr.3)

Prosjektering og utførelse av teknisk infrastruktur for veg, vann, overvann og avløp i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak skal utføres i henhold til VA-norm i Nes kommune, Felles kommunal veinorm, Veilysnorm for kommunene på Romerike og Standard abonnementsvilkår.

Eksisterende VA-anlegg og nødvendige kapasitetsvurderinger skal ligge til grunn for planlegging av anlegg for vann og avløp.

Tiltak som skal tilknyttes privat eller offentlig vann- og avløpsanlegg skal ha godkjent rammeplan for vann og avløp. Det skal dokumenteres tilstrekkelig vannforsyning, inkludert slokkevann, og at avløpsanleggene tilfredsstiller kommunen sine krav til bortledning og rensing.

§ 8.2 Overvann

(pbl. § 11-9 nr.3)

Overvann skal så langt som mulig benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold. Det skal legges vekt på gode helhetlige løsninger, som også bidrar til økt kvalitet i uteområder.

Vann fra tak og overflater skal håndteres lokalt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på kommunens ledninger. Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper. Alt overvann innenfor utbyggingsområdet skal håndteres i henhold til tre-trinns strategien, ledes til trygge flomveier og videre til resipient.

20-årsnedbør, med klimafaktor 1,5 skal håndteres på egen tomt i tråd med gjeldende blågrønn faktor (trinn en og to i strategien).

I anleggsfasen tillates det ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient uten rensing.

Retningslinje:

I alle plan- og byggesaker skal det utarbeides en plan for håndtering av overvann og flom.

- Reguleringsplan skal inneholde nødvendige rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av tiltak i tråd med plan for håndtering av overvann og flom. Overvannshåndtering skal samordnes med terreng/overflateutforming, grønnstruktur og vegetasjon for å oppnå sammenhengende grønne korridorer. Flomveier skal markeres i plankartet og møte hovedflomvei videre ut av området og til nærmeste resipient.
- I områder uten reguleringsplan, og der overvann ikke er løst gjennom reguleringsplan, skal plan for overvann og flom løses i byggesøknad. (pbl. § 11-9 nr.3) I byggesaker skal ansvarsrett for overvannshåndtering (prosjektering og utføring) gå fram av en slik plan. (pbl. § 11-9 nr.3)

Plan for overvannshåndtering og flom skal ivareta krav og prioriteringer fra kommunen sin VA-norm og retningslinjer for overvannshåndtering. Plan for håndtering av overvann og flom skal vise endringer i avrenningsmønster, flomveier, vurdering av forurensningsnivå i overvann, krav til vannkvalitet, krav til løsninger for overvannshåndtering på prosjektnivå og lokalisering av eventuelle fellesareal for overvannstiltak.

Driftsansvar for overvannsanlegg skal avklares før utbygging for å sikre nødvendig vedlikehold. (pbl. § 11-9 nr.3)

Strategien går ut på at overvann skal håndteres på tre nivåer (tretrinnsstrategien):

1) Avrenning fra normale regnmengder fanges opp, renses og infiltreres

2) Avrenning fra store regnmengder forsinkes og fordrøyes

3) Avrenning fra ekstreme regnmengder går til trygge flomveier.

Avrenning fra mindre nedbør skal håndteres åpent og lokalt gjennom infiltrasjon og fordampning, og gjennomgå rensing ved behov, samt utnyttes som ressurs eller som et estetisk element.

Avrenning fra store nedbørmengder opp til 20 års gjentaksintervall skal fordrøyes lokalt på en slik måte at det ikke medfører ulemper på kommunalt avløpssystem eller økt flomfare. Flerfunksjonelle løsninger og flerbruk av areal skal etterstrebes. Det tillates maksimalt påslipp til kommunalt nett på 1 l/s per daa.

Avrenning fra ekstrem nedbør skal sikres trygg avledning, uavhengig av tidsintervall.

§ 8.3 Flomveier

(pbl. § 11-9 nr.3)

Det skal avsettes tilstrekkelig areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Retningslinje:

Flomveien skal sikre trygg avrenning til nærmeste resipient ved ekstrem nedbør slik at det oppstår minimal skade på omkringliggende områder.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og sannsynligheten for overvannsflom reduseres. Veger skal utformes slik at de kan benyttes som flomveier.

100 - årsnedbør (med klimafaktor 1,5) skal ikke medføre en vannstand på mer enn 10cm.

Raviner og andre områder som håndterer overvann i dag må ikke fylles igjen, da disse er viktige flomveier. Ved utbygging og andre tiltak i og rundt en flomvei, skal det dokumenteres hvordan vannet er tenkt ledet gjennom området og videre til vassdrag eller annen resipient. Behovet for erosjonstiltak skal vurderes.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn der fiskebestanden har et anadromt vandringsmønster.

Bekkeløpet og det omliggende arealet skal avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags - og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom - og skredfare i arealplan.

§ 8.4 Avkjørsler

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-10 nr. 4)

Ny bebyggelse og nye tiltak som utløser behov for avkjøring, skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesveger (temakart for avkjørsler). Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom.

Retningslinje:

Meget streng holdning: Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie, og det skal ikke tillates avkjørsler på motorveg. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst for øvrige veger under denne klassifiseringen, dersom disse fyller de tekniske krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.

- Streng holdning: Antall avkjørsler må være meget begrenset. 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.
- Mindre streng holdning: 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.
- Lite streng holdning: Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

8.5 Byggegrenser langs veg jernbane og VA-ledninger

(pbl. § 11.9 nr.5)

Innenfor byggegrensen er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstavene a, d, k og l, dersom ikke annet er angitt i reguleringsplan.

- Langs trasé for ny E16 (framtidig europavei i kart) gjelder en byggegrense på 100 meter.
- Langs fylkesveger som inntil 1.1.2010 var riksveger (fv.173, fv.175, fv.177 og fv.179) og langs E16 (tidligere rv.2) gjelder en byggegrense på 50 meter.

- Langs øvrige fylkesveger gjelder en byggegrense på 25 meter.
- Langs kommunale veger gjelder en byggegrense på 15 meter.
- Langs gang- og sykkelveger gjelder en byggegrense på 15 meter.

Byggegrenser langs veg skal regnes fra midtlinjen i nærmeste kjørebane, fortau, gang- eller sykkelveg.

Langs Kongsvingerbanen gjelder en byggegrense på 30 meter. Avstanden langs jernbane gjelder fra nærmeste spors midtlinje.

Langs vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på minimum 4 meter målt fra nærmeste ledning.

§ 9 Bebyggelse og anlegg

(pbl. § 11-7 nr.1)

§ 9.1 Bolig

§ 9.1.1 Boligtype

Innenfor boligformål er det tillatt med boliger med tilhørende tekniske anlegg, garasje, uthus, veger, parkering og annet fellesareal.

Boligtype fastsettes i reguleringsplanen.

Der boligtype ikke er fastsatt i reguleringsplan kan en boligtomt bebygges med en enebolig, eller en tomannsbolig.

§ 9.1.2 Utnyttelse og høyde

Utnyttelsesgrad og byggehøyder fastsettes i reguleringsplan.

Ved utbygging i boligområder uten reguleringsplan skal BYA ikke overstige 30%. Garasje og biloppstillingsplasser på terreng medregnes i % BYA.

Garasje på enkeltboligtomt kan oppføres med inntil 50m² og skal være underordnet bolighuset i størrelse og volum. Maksimal mønehøyde for garasje er 5 meter og maksimal gesimshøyde er 3 meter over gjennomsnittlig terreng. Ved pulttak er maksimal gesimshøyde 3,5 meter.

Retningslinjer:

Enebolig skal ha minimum tomtestørrelse på 700m².

Tomannsbolig skal ha minimum tomtestørrelse på 1000m².

Ved fradeling/fortetting skal det sikres god bokvalitet og gode uteområder på ny tomt og eksisterende tomt.

§ 9.1.3 Terrengtilpasning

Nye boliger og tilbygg skal hensynta og tilpasses eksisterende terreng.

Ved tomtetilpasning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:3. Eventuell fyllingsfot for skråninger skal ligge minimum 1 meter fra tomtegrense. Skråninger skal tilpasses eksisterende terreng og dekkes med jord og beplantes.

Forstøtningsmurer skal ligge minimum 1 meter fra tomtegrense og ikke være høyere enn totalt 1 meter.

§ 9.1.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

I detaljreguleringsplaner for boligformål kan kommunen stille krav til antall boenheter, boenhetens størrelse og variasjon i boligsammensetning.

Leiligheter skal være gjennomgående og ha minst en fasade mot sør eller vest.

Der bolig er kombinert med andre formål skal boenheter ha egen parkering og inngang.

I områder for sentrumsformål tillates ikke svalganger. I områder for kombinerte formål og øvrige områder for boligformål kan svalganger i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet, og gode løsninger i forhold til framkommelighet og rømningsveger.

Retningslinjer:

Det skal være et mangfold av boligtyper og boligstørrelser tilpasset ulike brukergrupper. Det skal i reguleringsplaner lages bestemmelser om fordeling av størrelse på boenheter og fordeling av boligtyper. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen.

Vurderingen av om det kan tillates svalganger skal som et utgangspunkt være restriktivt, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate/plass.

§ 9.2 Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse

Innenfor næringsformål er det tillatt med etablering av næringsvirksomheter med tilhørende teknisk anlegg, veger, parkering og annet fellesareal. Minste tillatte bebygd areal 50% (BYA). Dersom ikke alt bygges ut i ett byggetrinn skal det vises hvordan tomten kan videreutvikles. Største tillatte bebygd areal (BYA) er 60% og

maksimal byggehøyde er 12 meter. Parkeringsplasser medregnes i bebygd areal (BYA).

Fasader på næringsbygg skal ha avdempende tiltak mot fjernvirkning, og fasadene skal tilpasses omgivelsenes bygningsmiljø.

Retningslinjer:

All lokalisering av næring skal skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Før det igangsettes regulering av ubebygde areal til avsatt til næringsformål skal det vurderes i planinitiativet om det kan finnes velegnede alternative lokaliseringer av planlagt næring i ledige regulerte områder, eller ved fortetting eller transformasjon av bebygde næringseiendommer. Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering av arealene være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, i samsvar med klassifiseringen i retningslinjene. Dette med sikte på å styrke attraktiviteten i tettstedene, oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet.

Rett lokalisering av arbeidsplasser bidrar til redusert vekst i transportarbeid, bedre tettsteds- og bomiljøer, og sikrer at virksomheter med behov for rimelige arealer og nærhet til hovedtransportnettet lokaliseres utenfor tettbebyggelsen. Virksomhetene klassifiseres som:

- Arbeidsplassintensive virksomheter har høy tetthet av arbeidsplasser eller mange besøkende/kunder. Kontorbedrifter, offentlig forvaltning, handel og service er arbeidsplassintensive virksomheter.
- Arealkrevende virksomheter har stort behov for areal og tungtransport/biltransport, lav tetthet av arbeidsplasser og få kunder/besøkende. Produksjonsbedrifter, gods- og logistikkvirksomheter og handel med plasskrevende varer er arealkrevende virksomheter.
- Allsidig virksomhetsgrad er en mellomkategori for virksomheter med middels arealbehov og middels tetthet av ansatte eller antall besøkende/kunder. Håndverksbedrifter og andre kombinasjoner av lager og kontor er eksempler på virksomheter med allsidig virksomhetsgrad.

§ 9.3 Bestemmelser til enkeltområder

B3 – Udnes

Det tillates ikke nye bygg som vil gi flere boenheter innenfor området.

B4 - Leirdalsletta

Området kan benyttes til frittliggende småhusbebyggelse. Før det kan bruksendres fra fritidsbolig til bolig eller bygges nye boenheter skal feltet reguleres. Det skal sikres felles avløpsløsning til kommunalt nett.

B16 - Neskollen

Det skal være sikret tilstrekkelig kapasitet på avløpsledning fra Neskollen til Fjellfoten renseanlegg før feltet kan reguleres.

B17 - Skogbygda

I område B17 (Skogbygda) kan det ikke gis tillatelse til nye tiltak etter § 20-1 før det foreligger reguleringsplan. I reguleringsplanen skal det stilles nødvendig rekkefølgekrav for å sikre opparbeidelse av en kvartalspark med tilbud for alle aldersgrupper.

I2 - Næringsvirksomhet

Det tillates fjernvarmeanlegg innenfor næringsområde.

I3 - Næringsvirksomhet

Det tillates fjernvarmeanlegg og mindre snødeponi innenfor næringsområde.

I5 - Næringsvirksomhet

Det tillates fjernvarmeanlegg og snødeponi innenfor næringsområde.

N6 – Næringsområde Kvernberget

Området må avvente regulering av brannstasjon, eller eventuelt inngå i felles reguleringsplan.

FT2 – Fritids- og turistformål

Området skal bære preg av natur og skog. Det skal generelt gjøres lite terrenginngrep, og inngrepene skal være reversible. Eksisterende trær skal bevares. Eksisterende tursti skal opprettholdes.

R1 - Herremyr torvuttak

Innenfor formålet tillates uttak av torv. Områder som er ferdigstilt skal tilbakeføres til LNF i henhold til miljødirektoratet M-951 / 2018

R2 - Folbergåsen

Det utarbeides reguleringsplan som tar hensyn til vassdrag med krav om avbøtende tiltak.

ABA1 – Frøyhov massemottak

Frøyhov massedeponi kan tillates for mottak av rene mineralske gravemasser. Det tillates ikke deponering og mellomlagring av inerte eller forurensede masser. Før videre deponering kan tillates, skal det utarbeides reguleringsplan for området. Reguleringsplanen skal også omfatte tilstøtende LNF-område ned til Glomma.

Reguleringsplanen må ivareta vannforskriften, og sikre opprettholdelse av grøntdrag med naturkvaliteter mot Glomma. Det tillates ikke tiltak innenfor LNF-området.

T1 - Brannstasjon Draka

Innenfor felt POT1 tillates kun etablering av ny brannstasjon. Dersom feltet ikke benyttes til brannstasjon, skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

T2 - Brannstasjon Kvernberget

Innenfor felt POT2 tillates kun etablering av ny brannstasjon. Dersom feltet ikke benyttes til brannstasjon, skal områdeplan fortsatt gjelde. Feltet må detaljreguleres.

T3 - Brannstasjon Kulmoen

Innenfor felt POT3 tillates kun etablering av ny brannstasjon. Dersom feltet ikke benyttes til brannstasjon, kan feltet benyttes til næring. Feltet må detaljreguleres.

§ 9.4 Uteoppholdsareal

§ 9.4.1 Uteoppholdsarealer - generelt

I alle reguleringsplaner for bolig, skole, barnehager og institusjoner skal det fastsettes minste uteoppholdsareal, MUA.

Uteoppholdsareal skal være skjermet mot trafikkfare og forurensning, og ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB.

Uteoppholdsareal inkludert lekeplasser og park skal ferdigstilles før den første boligen innenfor byggetrinnet/feltet tas i bruk. Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering. Ved trinnvis utbygging skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

§ 9.4.2 Felles uteoppholdsareal

Felles utearealer skal tilpasses bruk på tvers av aldersgrupper og funksjonsnivå. Utforming skal ha høy kvalitet og tilrettelegge for opphold, sosialt samvær og rekreasjon.

Minst 50% av lekearealene skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15:00.

Kravet til nærlekeplass og kvartalspark kan ikke erstattes av en grendepark.

Type uteareal	Innhold	Innslagsområde	Min størrelse	Avstand til bolig
Nærlekeplass	-Møteplass for alle aldersgrupper -Opphold med sittegruppe som er universelt utformet -Solrik og lun plassering på tilnærmet flatt areal. -Skal inneholde minimum 4 separate lekeapparat, der minimum et er universelt utformet og sandlekeplass tilpasset de minste barna. -Skal ha adkomst uten å krysse gate med trafikk. Lekeareal skal sikres med gjerde, hekk eller lign. tilpasset lekeplassens omgivelser.	Utløses av: 8 boenheter Dekker inntil: 15 boenheter Ved mer enn 15 boenheter må det etableres flere nærlekeplasser.	Min 250m²	Maksimal gangavstand 50 m fra inngangen i de boliger den skal betjene.
Kvartalspark	-Skal legge til rette for flerbruk (eksempelvis ballek) og sosialt samvær for alle aldersgrupper -Skal ha sandlekeplass. -Skal være for allmenn benyttelse. -Skal inneholde et hensiktsmessig antall sittegrupper, der minimum to skal være universelt utformet. -Skal inneholde minst 6 lekeapparater tilpasset aldersgruppen 6-12 år, der minimum to er universelt utformet.	Utløses av: 30 boenheter Dekker inntil: 100 boenheter Dersom kravene til nærlekeplass kan oppfylles i kvartalsparken	1 500m²	200 meter

	- Større trær og busker skal bevares/etableres og integreres i parkanlegget. -Skal ha minst 50% sol ved vårjevndøgn klokken 15:00. - Skal ha adkomst uten å krysse trafikkert veg med høyere standard enn samlevei. -Bør ha variert terreng og bevare naturlig vegetasjon	kan nærlekeplass inngå.		
Grendepark	-Skal legge til rette for flerbruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper -Skal være offentlig tilgjengelig -Skal inneholde et hensiktsmessig antall sittegrupper, der minimum to skal være universelt utformet. -Skal inneholde minst 6 lekeapparater tilpasset barn i alle aldre, der minimum to er universelt utformet. - Større trær og busker skal bevares/etableres og integreres parkanlegget. -Skal ha minst 50% sol ved vårjevndøgn klokken 15:00. Minst halvparten av arealet skal være en jevn flate egnet for ballek.	Utløses av:300 boliger Dekker inntil:500 boenheter	5 daa	500 meter

§ 9.4.3 Uteoppholdsareal per boenhet

Det skal avsettes uteoppholdsareal per boenhet som følger:

Bebyggelsestype	MUA per boenhet	Minste andel privat
Enebolig	250m²	100%
Tomannsbolig	200m²	100%
Konsentrert småhusbebyggelse	150m²	75%
Sekundærleilighet under 55m² og Mikrohus	100m²	100%
Blokkbebyggelse	25 m²	Minst 6 m²

Maksimalt 20m² av uteoppholdsarealet som medregnes kan være terrasse, balkong o.l.

Retningslinjer:

I parker og på lekeplasser skal det kun benyttes helse- og miljøvennlige materialer og beplantning.

Følgende arealer kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet:

- Terrasser og takterrasser som er overbygget og/eller mindre enn 4,5m², eller har en dybde på mindre enn 1,5 meter
- Arealer smalere enn 5 meter
- Arealer brattere enn 1:3

§ 9.5 Renovasjon

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som sikrer tilstrekkelig og sikker håndtering av avfall.

Ved alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det avsettes tilstrekkelig plass til renovasjonsløsning i plankart eller situasjonskart. Adkomst og snuareal for renovasjonsbil skal vises.

§ 9.6 Parkering

(pbl. § 11-9 nr.5)

§ 9.6.1 Krav til parkering

Parkeringsnorm, jf. § 9.6.6, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Mobilitetsplan

(pbl § 11-9)

I reguleringsplaner som omfatter etablering av mer enn 25 boenheter, ved bygging av prosjekt større enn 1000m² og ved etablering av offentlige og private virksomheter med mer enn 50 ansatte, skal det utarbeides en mobilitetsplan for samlet transport for gående, syklende og kjørende, inklusiv kollektivtransport.

§ 9.6.2 Utforming av parkeringsarealer

Parkeringsplasser og garasje med tilhørende manøvreringsareal skal være innenfor tomten eller på tilhørende regulert fellesareal. Rygging fra parkeringsplass ut i offentlig kjøreveg tillates ikke. Parkeringsberegning og parkeringsdekning vist på situasjonsplan skal vedlegges ved søknad om tiltak. Parkeringsplasser skal opparbeides som en del av tiltaket.

I småhusområder skal plass til garasje vises på situasjonsplan, men kan bygges senere. I småhusområder skal en biloppstillingsplass minimum være 18m², en enkeltgarasje minimum 18m² og en dobbelgarasje minimum 36m². Sykkelparkering

skal være nær inngang. Ved utforming av parkeringsanlegg innendørs skal det sikres god brukervennlighet.

§ 9.6.3 Ladepunkt for el-bil

Alle utbyggingsprosjekter hvor det skal etableres felles parkeringsanlegg, skal være 100% klargjort med tilstrekkelig strømtilførsel frem til parkeringsanlegget, 50% av parkeringsplassene skal tilrettelegges med et eget ladepunkt.

§ 9.6.4 Sykkelparkering

Minst 50% av sykkelparkeringsplassene skal være innendørs eller under tak i garasjeanlegg eller tilsvarende. Areal til sykkelparkering kan ikke innlemmes i boareal/bodareal.

§ 9.6.5 Parkering for konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse

For ny boligbebyggelse skal parkering fortrinnsvis legges under bakken dersom utbyggingen innebærer 20 nye boenheter eller flere.

For boligprosjekt over 10 enheter skal minimum 1 plass avsettes til servicebiler, som plasseres lett tilgjengelig fra adkomstveg.

Ved parkering i fellesanlegg skal minimum 10% av plassene være HC utformet. Parkeringene skal ligge nær hovedinnganger og skal inngå i samme parkeringsanlegg som øvrige parkeringsplasser.

§ 9.6.6 Parkeringsnorm

Formål	**Antall plasser pr. enhet**		**Enhet**	**Min. sykkelparkering**	**Merknad**
	Min	Maks			
Frittliggende småhusbebyggelse	2	2	Pr. boenhet	2	Min. 1 plass for bil per bruksenhet skal være under tak.
Sekundærleilighet og mikrohus	1	1	Boenhet inntil 50 m2 BRA	1	
Konsentrert småhusbebyggelse	1,2	2	Pr. boenhet	2	Minimum en plass for bil per boenhet

					skal være under tak.
Blokkbebyggelse	1,2	1,5	Pr. boenhet	2 per 100 m^2 BRA	Minimum 0,2 plasser per boenhet til gjesteparkering.
Detaljvarehandel	1	1	100 m^2 BRA	2	
Plasskrevende varehandel	1	1,5	100 m2 BRA	0,5	
Kontor	1	1,2	100 m2 BRA	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte	50% av sykkelparkeringen skal være innendørs og ha ladepunkt
Bevertning	0,3		Pr. sitteplass		
Skole	0,5 – 0,7 pr. ansatt, 0,2 pr. elev over 18 år			1 pr. barn	
Barnehage	0,3		Pr. barn	0,1	
Forsamlingslokaler og lokaler for religionsutøvelse	0,2		Pr. sitteplass	0,2	
Industri/ verksted/lager	0,5	1	100 m2 BRA	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte	

§ 10 Estetikk

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 10.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av tiltakets estetiske påvirkning på omgivelsene.

Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som bidrar til en helhetlig utvikling. Verdifulle kvaliteter ved arkitektur, bygningsmiljøer, kulturhistorie, landskapstrekk og grønne områder skal bevares og videreutvikles. Byggehøyder skal underordnes landskapet på en slik måte at bygninger ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler og bakkekanter) eller kommer i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk.

Byggverk skal gis god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal fremme sammenhenger og historisk tilknytning.

For ny bebyggelse med kvartalsstruktur skal dimensjonene i fasadene brytes opp ved hjelp av varierte høyder, form og fasadeuttrykk, herunder materialbruk.

Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksiterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.

I områder med vernehensyn skal ny bebyggelse underordne seg allerede etablerte strukturer på en slik måte at vernehensynet ivaretas.

Retningslinjer:

Plassering, utnyttelsesgrad, volum, material- og fargevalg på nye bygg skal sees i sammenheng med eksisterende tomte- og utbyggingsstruktur og tilgrensende bebyggelse. (pbl. § 11-9 nr. 6 og 7)

§ 10.2 Områder med sentrumsformål

Områder med sentrumsformål skal ha åpne og aktive fasader ut mot bygater. Det skal tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Fasader mot gate der funksjonen er forretning skal være åpne med glass som hovedmateriale. Andre funksjoner som kontor og tjenesteyting skal tilstrebe åpne fasader. Glass skal ikke

tildekkes eller folieres. Solskjerming er tillatt. Forretninger som ligger mot gate, skal ha direkte inngang fra gate.

§ 10.3 Skilt, reklame og lyssetting

(pbl. § 11-9 nr.5)

Skilt og reklameinnretninger kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse i henhold til pbl. § 30-3.

Skilt og reklame skal innordne seg omgivelsene, ikke bryte med byggets arkitektoniske kvalitet eller utformes på en slik måte at de fremstår dominerende og skjemmende i sine omgivelser. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter med samme atkomst skal skilting samles og utformes som en helhet.

Lyssetting skal utformes slik at lysforurensing begrenses.

Formingskriterier:

- Skilt og reklame skal utformes slik at de tilfredsstiller estetiske kvaliteter både i eget design og utforming, samt tilpasses omgivelsene. Dette innebærer at skjemmende farger og utførelser ikke tillates.
- Skilt eller andre reklameobjekter skal ikke plasseres på møne, takflate eller takutstikk.
- Markiser med reklame skal avgrenses til vindus- og døråpninger, og utformingen skal være tilpasset byggets arkitektur.
- Utsettingsskilt/fotreklame eller andre midlertidige innretninger tillates ikke.
- Lyssettingen skal ikke blende, og skal ikke være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.
- Roterende, blinkende, flimrende eller på annen måte bevegelig reklameinnretning er ikke tillatt. Lyskasse med gjennomlyst frontplate tillates ikke, kun teksten kan være gjennomlyst. Sammenhengende bånd av lys på fasader eller gesimser er ikke tillatt. Gesims utformet som lysende kasse tillates ikke.
- Digitale reklameskjermer o.l. tillates ikke plassert utendørs. Ved plassering av skjermer inne i lokaler må disse ikke plasseres slik at de kan være til urimelig sjenanse for naboer og gjenboere.

§ 11 Landbruks-, natur- og friluftsformål

(pbl. §11-11)

§ 11.1 Generell bestemmelse

I LNF-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, natur- og friluftsformål, basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det er ikke tillatt med fradeling, bortfesting eller bruksendring som ikke er basert på landbruk og gårdens ressursgrunnlag.

§ 11.2 Landbruksbebyggelse

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus inkludert garasje, kårbolig, driftsbygninger, skogshusvær og seterhus. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk og gartneri (PBL § 20-2). Anlegg for foredling av egne produkter inngår også. Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for kårbolig og skogshusvær før bygging tillates.

Ny landbruksbebyggelse med tilhørende teknisk infrastruktur skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres utenfor dyrket mark i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk.

§ 11.3 Kårbolig

Det kan tillates oppføring av kårbolig på landbrukseiendom der det er langsiktig behov i driften for to boliger på bruket. Behovet for kårbolig skal være avklart etter jordlova. Kårboligen må plasseres på tunet på landbrukseiendommen og utformes slik at den passer inn i kulturlandskapet.

Kårbolig skal oppføres på en slik måte at den tilpasses, underordner seg og bygger oppunder tunets utforming.

§ 11.4 Eksisterende boligeiendommer i LNF

På eksisterende bebygd boligeiendom- innenfor LNF-områdene tillates påbygg og tilbygg til eksisterende bebyggelse og tilhørende bygninger som uthus og garasje forutsatt at:

- Tiltaket ikke øker antall boenheter og skjer innenfor eiendomsgrense/byggegrenser mv.

- Bebyggelsen er tilpasset lokal byggeskikk, terreng og omgivelser. - tiltaket ikke berører dyrket mark, kulturminner, eller byggeforbudssonen langs vassdrag.
- Tiltaket ikke har negativ påvirkning på biologisk mangfold - grad av total utnytting ikke overstiger 20 %-BYA, eller være mer enn 350 m2 -BRA.
- Garasje / uthus er underordnet bolighus i størrelse og volum, og er godt tilpasset eksisterende terreng. Maksimal mønehøyde 7 meter og gesimshøyde 5 meter over gjennomsnittlig eksiterende terreng.
- Sikkerhet mot naturfare er dokumentert.
- Det er sikret parkering iht. parkeringsnorm.
- Tiltaket er ellers i tråd med bestemmelser for bolig og uteoppholdsareal

Ved totalskade tillates gjenoppføring av tilsvarende bygningsmasse. Ny bolig må være oppført innen tre år for å kunne ansees som erstatningsbolig.

For fraflyttede kondemnable boligbygg eller boliger som mangler vei, vann eller avløp etter dagens standard, tillates ikke hovedombygging

§ 11.5 Eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene

På eksisterende bebygd fritidseiendommer innenfor LNF-områdene tillates påbygg og tilbygg til eksisterende bebyggelse og tilhørende bygninger som uthus og garasje forutsatt at:

- Ny bebyggelse ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og tiltaket ikke medfører etablering av flere bruksenheter og skjer innenfor eiendomsgrense/byggegrenser mv.
- Nye tiltak er tilpasset eksisterende uttrykk og estetikk i området. - Omfanget er begrenset til en fritidsboligenhet innenfor en bygningskropp pr. tomt, i tillegg til tilhørende bygning som uthus.
- Tiltak må ikke berøre dyrket mark, kulturminner, biologisk mangfold eller byggeforbudssonen langs vassdrag.
- Grad av utnytting skal ikke overstiger 15 % BYA, eller ha en grunnflate på mer enn 80 m2 for fritidsboligen og 20 m2 for garasje/uthus. Maksimal møne- og gesimshøyde for fritidsboligen er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Garasje / uthus er underordnet fritidsbolig i volum, og er godt tilpasset terreng. Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje /uthus er 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

- Sikkerhet mot naturfare er dokumentert.
- Det er sikret parkering iht parkeringsnorm.

§ 11.6 LNF med tillatt spredt boligbygging

Hensynet til landbruk, natur og friluftsliv skal vektlegges ved tiltak i disse områdene. Det kan fradeles/bygges maksimalt 15 boligtomter per år innenfor områder angitt i plankart, dersom alle forutsetningene som er nevnt i de generelle hensynene ovenfor og i punktene nedenfor er oppfylt:

- Kun én boenhet per tomt.
- Tomta og adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrka/dyrkbar mark eller registrert viktig naturtype/naturmangfold, og skal ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området. Det skal være en buffersone mellom boligtomt og dyrka mark på 10 meter.
- Tomta må plasseres slik at ny bolig underordnes kulturlandskapet.
- Tomta skal ligge utenfor kartlagte gule og røde støysoner, jf. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Det skal dokumenteres at trafikksikkerhet er ivaretatt. Avkjørsel skal være i samsvar med vegnormaler og rammeplan for avkjørsler. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.
- Det er sikret tilstrekkelig drikkevann/slokkevann og avkjørsel er godkjent.
- Mulighet for tilknytning til offentlig avløp, eller ha godkjent renseløsning som ivaretar vannmiljøet og miljømålet i tilstrekkelig grad.
- Dersom skoleskyssen ikke er sikret på en tilfredsstillende måte skal fradeling ikke godkjennes. Eventuelt kan den godkjennes med vilkår om gjennomføring av nødvendige fysiske tiltak (f.eks. busslomme).
- Det er sikret parkering iht. parkeringsnorm. Garasjens plassering skal vises på bolighusets byggesøknad selv om den skal oppføres senere.
- Ikke medfører at naturlige stier og gjennomgangsveger i området stenges eller forringes jf. Friluftsloven §13. Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende eller planlagte turveger/stier/skiløyper enn 20 meter.
- Etablering av nye boliger og adkomstveger må ikke komme i konflikt med naturverdier, kulturminner og/eller kulturlandskap.

Fradelt boligeiendom kan bebygges med én boenhet, og maksimal grad av utnytting kan ikke overstige 20%-BYA, eller være mer enn 350m²-BRA. Bebyggelsen skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet, og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.

Det tillates kun fradeling av én boligtomt fra samme driftsenhet eller eiendom i løpet av planperioden.

Retningslinjer:

I område avsatt til LNF- spredt boligbebyggelse skal tomt for bolig være minimum 1000m² og maksimalt 2000m².

§ 11.7 LNF med tillatt spredt fritidsbebyggelse

Hensynet til landbruk, natur og friluftsliv skal vektlegges ved tiltak i disse områdene. Det kan fradeles fritidstomter innenfor områder angitt i plankart, dersom alle forutsetningene som er nevnt i de generelle hensynene ovenfor og i punktene nedenfor er oppfylt:

- Tomta eller adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrka/dyrkbar mark eller registrert viktig naturtype/naturmangfold, og skal ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området. Det skal være en buffersone mellom tomt for fritidsbolig og dyrka mark på 20 meter, og tomta skal ikke ligge nærmere et gårdstuns naturlige avgrensning enn 100 meter.
- Nye fritidsboliger skal ha spredt karakter, og det skal være en avstand på minimum 100 meter mellom tomter med fritidsboliger. Tomta må plasseres slik at ny fritidsbolig underordnes kulturlandskapet.
- Det skal dokumenteres at trafikksikkerhet er ivaretatt. Avkjørsel skal være i samsvar med vegnormaler og rammeplan for avkjørsler. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.
- Ikke medfører at naturlige stier og gjennomgangsveger i området stenges eller forringes jf. Friluftsloven §13. Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende eller planlagte turveger/stier/skiløyper enn 20 meter.
- Etablering av nye fritidsboliger må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold, kulturminner og/eller kulturlandskap.
- Det er sikret tilstrekkelig drikkevann/slokkevann og avkjørsel er godkjent. Mulighet for tilknytning til offentlig avløp, eller ha godkjent renseløsning som ivaretar vannmiljøet og miljømålet i tilstrekkelig grad.

Det tillates kun én bruksenhet per tomt.

Grad av utnytting skal ikke overstige 15 %-BYA, maksimalt bebygd areal for fritidsboligen er 100m² og 20m² for uthus. Maksimal møne- og gesimshøyde for fritidsbolig er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasje/uthus er underordnet fritidsbolig i volum, og er godt tilpasset terreng. Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje/uthus er 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Retningslinjer:

I område avsatt til LNF- spredt fritidsbebyggelse skal tomt for fritidsbolig være minimum 1000m² og maksimalt 2000m².

§ 12 Bestemmelser og retningslinjer hensynssoner

(pbl. § 11-8)

§ 12.1 Kultur- og naturmiljø

(pbl. § 11-8 c)

For hensynssonene

- *Ile grenda (H570_1)*
- *Fenstad kirke (H570_2)*
- *Svanfoss sluser og damanlegg (H570_3)*
- *Strøm og Horgen (H570_4)*
- *Sjøli garda (H570_6)*
- *Sagen mølle (H570_7)*
- *Oppakermoen (H570_8)*
- *Seterstøa (H570_9)*
- *Auli mølle (H570_11)*
- *Hvam videregående skole (H570_12)*
- *Gamle Hvam og Udnes (H570_13)*
- *Haga stasjon (H570_14)*
- *Auli garda (H570_15)*
- *Rånåsfoss (H570_16)*

gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper.
- Nye tiltak som for eksempel nybygg i hensynssonen bør tilpasses eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner og materialbruk. Nybygg kan også bryte med etablert byggeskikk, men det bør da gjøres på en slik måte at det underordner seg allerede etablerte strukturer.

- Ved istandsetting bør eldre bygningsdeler gjenbrukes i den grad det lar seg gjøre. Dette gjelder panel, dører, vinduer, takstein etc. Å reparere framfor å bytte ut bygningsdeler bør være et prinsipp å jobbe etter ved istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen.
- Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker, gårdsdammer bør så langt det lar seg gjøre bevares.

For hensynssone *Nestangen (H570_5)* gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Nye tiltak bør plasseres på en slik måte at de ikke er til sjenanse for allerede etablerte siktlinjer, bygningsmiljøer eller kulturlandskap. Nye tiltak bør tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder materialbruk og proporsjoner.
- Bygninger som inngår i registreringene til kulturminneplanen bør i størst mulig grad bevares og istandsettes for å opprettholde intensjonen med hensynssonen.
- Nye tiltak skal dokumenteres med tegninger og bilder med hensikt å vise fjernvirkning av tiltaket i kulturmiljøet. Behov for illustrasjoner avklares med kommunen.
- Ved søknad om å rive kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen skal det vedlegges en antikvarisk tilstandsrapport med bilder og beskrivelse av skadeomfanget. Det skal også redegjøres for muligheten for å sette i stand bygningen.
- Istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen bør skje etter antikvariske prinsipper.
- Innenfor hensynssonen bør viktige landskapselement som trær, alleer, trerekker, åkerholmer, vegfar, gårdsdammer m.m. bevares for å opprettholde landskapets karakter.

For hensynssone *Stasjonsbyen Årnes (H570_10)* gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper.
- Ved istandsetting bør eldre bygningsdeler gjenbrukes i den grad det lar seg gjøre. Dette gjelder panel, dører, vinduer, takstein etc. Å reparere

framfor å bytte ut bygningsdeler bør være et prinsipp å jobbe etter ved istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen.
- Nye tiltak som for eksempel nybygg i hensynssonen bør tilpasses eksisterende bebyggelse i proporsjoner og materialbruk. Nybygg kan også bryte med etablert byggeskikk, men det bør da gjøres på en slik måte at det underordner seg allerede etablerte strukturer.
- Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker, gårdsdammer bør så langt det lar seg gjøre bevares.

For hensynssone *Naturmiljø Årnestangen (H560_1)* gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø Årnestangen, skal det ikke utføres tiltak som gjør skade på naturmangfoldet. Det tillates ikke utgraving, eller tilførsel av masser på land og i vann. Hogst og rydding av vegetasjon tillattes kun for vedlikehold av friluftsområdet og eksisterende tursti. Fjerning av fremmede arter tillates.

For hensynssone *Naturmiljø Gorolundevja (H560_1)* gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Innenfor hensynssone naturmiljø Gorolundevja, skal eksisterende eiketre bevares, jf. forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldlovens § 53. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

§ 12.2 Sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa

(pbl. § 11-8 a)

I sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa (H350_1) kan det ikke oppføres boligbebyggelse, barnehager, skoler og andre bygninger til allmennyttige forhold, eller iverksettes tiltak som vanskeliggjør eventuelt rednings- eller opprydningsarbeid.

§ 12.3 Sikring av drikkevannskilder - hensynssone Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet

(pbl. § 11-8 a)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor de nevnte hensynssonene.

§ 12.3.1 Asketjern (H110_1)

Innenfor en 100-meterssone til vannforekomsten tillates ikke uttak av masser, nye veganlegg, bakkeplanering, alle typer grøfter og annet gravearbeid som ikke har med vannverkets anlegg og drift å gjøre.

Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i hensynsonen.

§ 12.3.2 Dragsjøen (H110_2)

Følgende gjelder i hele nedbørsfeltet:

a) Det er forbudt med bading både for mennesker og dyr, brettseiling, dykking og lignende
b) Det er forbudt med tiltak som oppføring, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg og terrenginngrep. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner. Følgende er ikke i strid med dette forbudet:
    i. Ordinært vedlikehold av bygninger, konstruksjoner og anlegg
    ii. Tiltak for å oppfylle klausuleringsbestemmelsene
    iii. Tiltak knyttet til det offentlige drikkevannsanlegget
c) Det er forbudt å sette opp telt, parkere bobil eller på annen måte slå leir
d) Det er forbudt for allmennheten å fiske i Dragsjøen, dette gjelder også isfiske.
e) Det er forbudt å bruke motorfartøy på Dragsjøen, med unntak for vannverkseier til nødvendig drift av vannverket.
f) Det er forbudt å arrangere sportsstevner og andre organiserte arrangementer.
g) Strandeier har fiskerett, men det er forbudt med utleie av fiskerettigheter
h) Det er forbudt å ta med levende ferskvannsorganismer inn i nedbørsfeltet
i) For ervervsmessig husdyrhold skal ikke bestanden av den enkelte husdyrenhet (for eksempel hest, storfe, svin etc.) på det enkelte husdyrbruk økes utover bestanden pr. 9. mai 1962. Det er forbudt med inntransport av beitedyr til nedbørsfeltet.

j) Det er forbudt med inntransport av husdyrgjødsel. Det må ikke benyttes plantevernmidler. Ved utplanting kan planter som på forhånd er «dyppet» i plantevernmidler utenfor nedbørsfeltet benyttes i den utstrekning det ellers måtte være lovlig.
k) Transport av farlige produkter som oljeprodukter, drivstoff og kjemikalier skal foregå på en slik måte at den ikke kan utgjøre noen fare for forurensing i nedbørsfeltet. Kravet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter, som kan medføre fare for forurensing i nedbørsfeltet. Dersom det skjer utslipp i nedbørsfeltet, plikter den som oppdager utslippet å varsle vannverkseier og forurensningsmyndigheten (kommunen).
l) Det er forbudt å oppbevare olje og lignende i nedbørsfeltet.

Følgende gjelder innenfor 50 meter fra vassdraget:

m) Det er båndtvang for hund. Det er ikke tillatt å ta med hund eller andre dyr på islagt vann. Avføring fra hund skal samles opp og tas ut av nedbørsfeltet eller kastes i godkjent avfallsoppsamler.
n) Det er forbudt å ferdes med hest.
o) Det er forbudt å la husdyr beite
p) Det er forbudt å lagre oljeprodukter, drivstoff, kjemikalier og lignende stoffer, som kan medføre fare for forurensing. Ved avvirking av skog tillates lagret på stedet inntil 20 liter bensin og tilhørende oljeprodukter beregnet på motorsag og annen redskap brukt under arbeidet. Lagring og bruk må skje på forsvarlig måte.
q) Det er forbudt å fylle drivstoff. Det er unntak for fylling av drivstoff som er tillatt iht. pkt. d)
r) Det er forbudt å bruke motordrevne kjøretøy utenfor eksisterende og åpne veger. Forbudet gjelder ikke ved drift av landbrukseiendommer og vedlikehold av hageareal.

§ 12.3.3 Dysttjennet (H110_3)

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder med tilhørende nedslagsfelt. Før det evt. gis tillatelse til tiltak her, skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet.

Retningslinjer:

All aktivitet, der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges drikkevannsmyndighetene (Nes kommune, Vannverkseier og Mattilsynet) før aktivitet kan tillates. Dette gjelder blant annet for hogst, skogsgjødsling, markberedning og annen motorisert ferdsel.

For alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Asketjern (H110_1), Dragsjøen (H110_2) og Dysttjennet (H110_3) skal det utarbeides en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.

§ 12.4 Vernet i medhold av naturmangfoldloven

(pbl. § 11-8 c)

Følgende områder med tilhørende forskrift er vernet etter naturmangfoldloven av 19.6.2009:

- *Sone H720_1 Forskrift om fredning for Aurstadmåsan naturreservat*
- *Sone H720_2 Forskrift om Grenimåsan naturreservat*
- *Sone H720_3 Forskrift om fredning for Vindmyra naturreservat*
- *Sone H720_4 Forskrift om fredning for Hvitmåsan naturreservat*
- *Sone H720_5 Forskrift om fredning for Sakkhusmåsan naturreservat*
- *Sone H720_6 Forskrift om vern av Beengen fuglefredningsområde*
- *Sone H720_7 Forskrift om vern av Ertsrudberget*

Følgende område er vernet etter lov om naturfredning av 25.7.1910 og kgl. Res av 3.5.1935:

- *Sone H720_8 Vorma fuglefredningsområde*

I disse områdene er det Statsforvalteren i Oslo og Viken som er forvaltningsorgan.

§ 12.5 Faresone - Fare for kvikkleireskred

(pbl. § 11-8 a)

I plan- og byggesaker skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering som er tilstrekkelig for å klarere området for bebyggelse og anlegg. Kommunen kan, der forholdene på stedet tilsier det, kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser (jf. plan- og bygningsloven § 28.1). Områdestabilitet i arealer avsatt til utbyggingsformål og samferdselsanlegg skal tilfredsstille kravene veileder fra NVE nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Utarbeidelsen av geoteknisk vurdering og eventuelt geoteknisk undersøkelse skal utføres av geoteknisk fagkyndig.

§ 12.6 Faresone - fare for flom
Hensynssone - aktsomhetssone for flom

(pbl. § 11-8 a og c)

Innenfor faresone og hensynssone for flom er det fare for oversvømmelse/ flom.

Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Tiltak tillates ikke, uten at disse er beregnet til å tåle belastning fra 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring er etablert.

I større byggeprosjekter skal reguleringsplan avklare løsninger for flomsikring. Flomsikringstiltak, herunder ev. byggeforbud eller forbud mot å øke andel tette flater på tomten, skal avklares i det enkelte tilfelle.

NVEs retningslinjer 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak. Sikkerhet mot flom og erosjon dokumenteres ivaretatt i henhold til krav i TEK17 § 7-2 for bygge- og anleggstiltak etter pbl. §20-1.§ 12.7.

§ 12.7 Hensynssone for høyspent

(pbl. § 11-8 a)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone høyspenningsanlegg H370. Alle tiltak i terreng og anleggsarbeid skal forhåndsgodkjentes av ledningseier.

Ved planer om nye bygg nær kraftledninger eller ved anleggelse av nye kraftledninger nær eksisterende bygg og bebyggelse skal fareområder rundt høyspentlinjer beregnes og dokumenteres (H370) vist i temakart for høyspent. Disse kraftledningene skal fortrinnsvis legges i bakken.

Retningslinjer:

Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm).

Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Elektromagnetiske felt:

Høyspenningsanlegg generer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nært høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal

det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

§ 12.8 Hensynssone for raviner

(pbl. § 11-8 c)

Ravinedalenes landskap og naturmiljø skal bevares. Det kan ikke tillates tekniske inngrep eller tiltak som vesentlig kan endre eller virke inn på områdets art eller karakter. Dette som for eksempel oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, vegbygging, drenering, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse og framføring av luftledninger.

§ 12.9 Hensynssone for KULA-landskap

(pbl. § 11-8 c)

Innenfor hensynssonen skal tiltak underordne seg kulturlandskapet som helhet. Ved søknad om tiltak innenfor kulturlandskapet skal fjernvirkning og tiltakets påvirkning på viktige kulturmiljøer og landskap vurderes. Tiltak skal tilpasses landskapets karakter i materialbruk og skala.

Retningslinjer:

Hensynssonene skal ivareta kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse Vormadalen og Nestangen jf. rapport Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Akershus fra Riksantikvaren 2021.

Kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

§ 12.10 Hensynssone for statlig sikra friluftsområde

(pbl. § 11-8 c)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan virke negativt for allmennhetens bruk av området. Det er tillatt å gjennomføre skjøtsel og vedlikehold som har til formål å ivareta allmennhetens interesser innenfor det statlig sikra friluftsområdet.

§ 12.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret

(pbl. § 11-8 f)

Innenfor hensynssonen gjelder reguleringsplanen foran kommuneplanen der det er motstrid mellom disse.

Nes kommune

Utskriftsdato: 14.04.2026

Adresse: Rådhusgata 2, 2150 Årnes

Telefon: 66 10 40 00

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	170	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Brattbakken 1, 2150 ÅRNES								

Kommentar: Det er gitt tillatelse til bruksendring. Det er ikke søkt om ferdigattest.

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.

Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 170/97
Adresse: Brattbakken 1
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



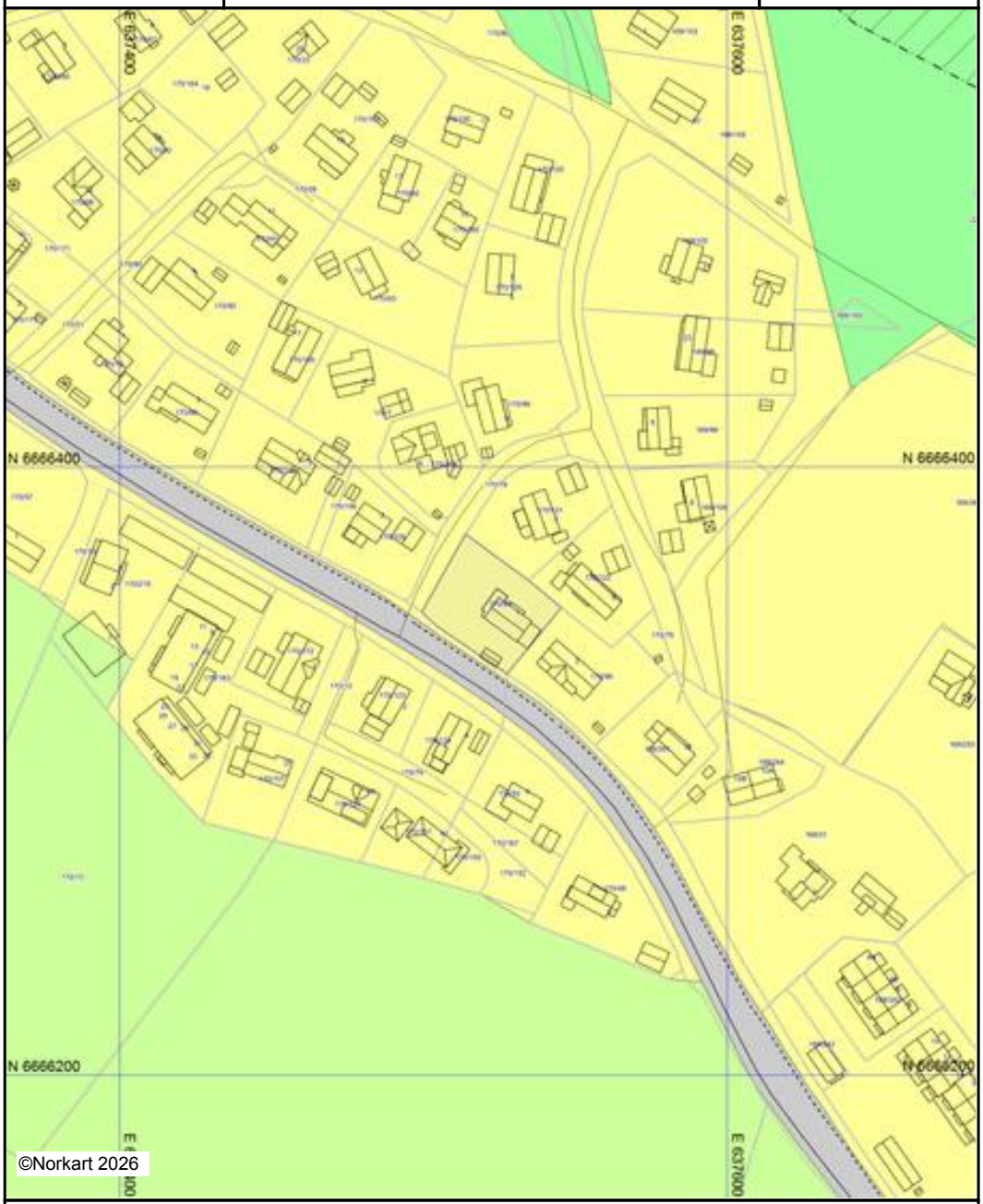
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 170/97
Adresse: Brattbakken 1
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



NES
KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR ÅRNES 2019- 2030

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

VEDTATT I KOMMUNESTYRET 18.6.19 (SAK 65/19)



INNHOLD

1 Planens hensikt 3
2 Fellesbestemmelser for hele planområdet (pbl. § 11-9) 3
2.1 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner 3
2.2 Plankrav (pbl 11-9, nr. 1) 4
2.3 Utbyggingsavtaler (pbl 11-9, nr. 2) 4
2.4 Teknisk infrastruktur (pbl 11-9, nr. 3) 5
2.5 Rekkefølgekrav (pbl 11-9, nr. 4) 6
2.6 Funksjonskrav (pbl 11-9, nr. 5) 6
2.7 Estetikk (pbl 11-9, nr. 6) 8
2.8 Kulturminner (pbl 11-9, nr. 7) 9
2.9 Dokumentasjonskrav (pbl 11-9, nr. 8) 11
3 Bestemmelser til arealformål 11
Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10) 11
3.1 Fellesbestemmelser for sentrumsformål – S1- 17 11
3.2 Bestemmelser til sentrumsformål 13
3.3 Fellesbestemmelser til boligområder felt B_F1- B_F8. 14
3.4 Bestemmelser til boligområder 14
3.5 Næring-og offentlig/ privat tjenesteyting 15
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-10) 15
3.6 Veg 15
3.7 Parkering SPA 16
Grønnstruktur (pbl. § 11-10) 16
3.8 Atkomst til grønnstruktur 16
3.9 Park 16
3.10 Strandparken 16
Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. § 11-11) 17
3.11 Generelt byggeforbud 17
3.12 Natur- og friluftsområder 17
4 Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner 17
4.1 Hensynssone flomfare H320 17
4.2 Hensynssone høyspenningsanlegg H370 17
4.3 Hensynssone bevaring naturmiljø H560 18
4.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø H570 18
4.5 Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730_N 19

1 PLANENS HENSIKT

Kommunedelplanen skal tilrettelegge for en bærekraftig befolkningsvekst i Årnes. Årnes skal styrkes som kommunens handelssentrum og kulturelle tyngdepunkt med et bredt og variert tilbud av handel og service, kultur, opplevelser, boliger og arbeidsplasser. Kontakten mellom sentrum og Glomma skal forsterkes og grøntområder videreutvikles. Stedets historiske og kulturelle identitet skal vektlegges.

Kommunedelplanen har et langsiktig perspektiv og skal ivareta helhetlige strukturer på tvers av eiendomsgrenser og etablerte strukturer. Kommunedelplanen skal også bidra til forutsigbarhet for grunneiere og utbyggere.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET (PBL. § 11-9)

2.1 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

2.1.1 Forholdet til kommuneplanen

Arealformål i denne planen med tilhørende bestemmelser gjelder ved motstrid foran arealformål og bestemmelser i arealdelen til kommuneplanen for Nes, vedtatt 24.10.2017.

2.1.2 Forholdet til reguleringsplaner

Kommunedelplanen gjelder foran tidligere vedtatte bebyggelses- og reguleringsplaner hvor det ikke er i samsvar med arealformål.

Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer i sin helhet med mindre annet framgår av denne bestemmelse.

Vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen dersom annet ikke fremgår av kommuneplanens bestemmelser eller det er motstrid i arealformål.

Følgende reguleringsplaner oppheves i sin helhet ved vedtak av kommunedelplanen:

- Bebyggelsesplan Endret del av Runni øst (Planid: 023698011)
- Bebyggelsesplan Runni øst (Planid: 023688021)
- Bebyggelsesplan Vinju, gbnr 167/212 (Planid: 023603011)
- Bebyggelsesplan Sagtomta kvartal 03, 06 og 07 (Planid: 023601031)
- Bebyggelsesplan for Kulturkvartalet (Planid: 023699131)
- Bebyggelsesplan Hansengården (Planid: ikke tildelt)
- Bebyggelsesplan Øvre Drognes B13 (Planid: 023698031)
- Reguleringsplan Rundkjøring v/Årnes bru m/tilliggende arealer (Planid: 023699030)
- Reguleringsplan Øvre Drognes (Planid: 0236697020)

- Reguleringsplan Vaskeritomta (Planid: 0236695010)

2.2 Plankrav (pbl 11-9, nr. 1)

2.2.1 Krav om reguleringsplan

I områder satt av til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstav a, d, k, l ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan. Kommunen kan fravike plankravet for mindre tiltak og for enkel tilrettelegging for friluftsliv i områder avsatt til grønnstruktur.

I områder satt av til bebyggelse og anlegg utenfor sentrumsformålet kan plankravet frafalles ved mindre utbygging og enkel fortetting i eksisterende boligområder for inntil to boenheter med inntil total BRA 200 m^2.

For følgende områder skal det foreligge felles reguleringsplan som omfatter alle områdene nevnt i hvert strekpunkt, før det tillates utbygging innenfor områdene:

- S1-1, S1-2, SV_F4
- S6-1, S6-2, SV_F2, GP_F1
- S9, S10, S11, SV_F1, SV_F3, GP_F2
- BF_4, BOP_F5, G_F3, og ny avkjørsel til eiendommene gnr. bnr. 169/14, 169/16, 169/37, 169/38, del av 170/1, 170/30 samt eventuelle framtidige fradelinger fra nevnte eiendommer.
- BF_5
- GF1, GF4, VS, S12

For øvrige utbyggingsområder, vil kommunen også vurdere behovet for felles planlegging.

2.3 Utbyggingsavtaler (pbl 11-9, nr. 2)

Ved fremtidige reguleringsplaner innenfor planområdet skal bruk av utbyggingsavtale vurderes.

Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning.

Det kan avtales om (ikke uttømmende liste):

- teknisk infrastruktur, herunder parkeringsanlegg, gater, gang- og sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak, overvannsanlegg
- grønnstruktur, herunder friområder, turveger og anlegg for lek, idrett og friluftsliv.
- antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig
- at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris
- utbyggingstakt

- forskuttering av kommunale tiltak

2.4 Teknisk infrastruktur (pbl 11-9, nr. 3)

2.4.1 Fjernvarme

For bygninger som oppføres eller der det foretas hovedombygging i samsvar med plan og bygningslovens § 20-1 bokstav a og som ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilknytning i Årnes, kreves tilknytning til fjernvarmeanlegget til Akershus Energi Varme AS. Det kan gis unntak for tiltak som er mindre enn 500 m^2 BRA.

I tilfeller der det åpenbart ikke er praktisk eller samfunnsmessig forsvarlig, kan kommunens planutvalg (FSK) etter begrunnet søknad vurdere å gi dispensasjon fra tilknytningsplikten. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier som tillegges vekt i søknadsbehandlingen.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av annen alternativ løsning for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning. (pbl 27-5)

Avgrensingen av konsesjonsområdet vises på temakart for konsesjonsområdet for fjernvarme i Årnes.

2.4.2 Overvann

Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at alt overvann innenfor planområdet håndteres i henhold til tre-trinnsstrategien.

Avrenning fra mindre nedbør skal fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt gjennom infiltrasjon og fordampning, og gjennomgå rensing ved behov, samt utnyttes som ressurs eller som et estetisk element.

Avrenning fra store nedbørmengder opp til 20 års gjentaksintervall skal fordrøyes lokalt på en slik måte at det ikke medfører ulemper på kommunalt avløpssystem eller økt flomfare. Fler funksjonelle løsninger og flerbruk av areal skal etterstrebes. Påslipp til kommunalt nett skal ikke overstige 1 l/s/daa.

Avrenning fra ekstrem nedbør med 200 års gjentaksintervall skal sikres trygg avledning slik at det oppstår minimal skade ved flomveier. Raviner og andre områder som håndterer overvann i dag må ikke fylles igjen, da disse er viktige flomveier. Ved utbygging og andre tiltak i og rundt en flomvei (jf. temakart drenslinjer), skal det dokumenteres hvordan vannet er tenkt ledet gjennom området og videre til vassdrag eller annen resipient.

Ved beregning av overvannsmengder skal siste anslag på klimafaktor benyttes.

I anleggsfasen tillates det ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient uten rensing.

2.4.3 Avkjørsler

Ny bebyggelse og nye tiltak som utløser behov for avkjøring og parkering, skal skje i samsvar med gjeldende rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesveger jfr.

kommuneplanens arealdel. For kommunale veger gjelder til enhver tid gjeldende teknisk norm for utforming av avkjørsler.

2.5 Rekkefølgekrav (pbl 11-9, nr. 4)

2.5.1 Utvikling innenfra og ut

2.5.2 Omlegging av Øvre Hagaveg – SV_F3

Før ny bebyggelse på felt S10, S11, B_F2 og B_F3 kan tas i bruk, skal Øvre Hagaveg legges i ny trasé og nytt kryss på Seterstøavegen/Svarverudvegen/Øvre Hagaveg skal være opparbeidet. I tillegg skal GP_F2 opparbeides i henhold til pkt. 3.10.

2.5.3 Årnes stadion

Før det kan etableres boliger på felt B_F5 skal etablering av ny Årnes stadion med nødvendige idrettsflater, funksjoner og aktivitetsområder være avklart og etablert på felt BKB_F1.

2.5.4 Teknisk og sosial infrastruktur

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før teknisk infrastruktur, nødvendige sikringstiltak mot skred, flom og overvann er etablert. For områder avsatt til boligformål skal utbygging ikke finne sted før skolekapasitet og gangveg/fortau fram til barneskole og ungdomsskole er etablert.

2.5.5 Kabling av høyspentlinje

Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse på felt B_F5 tas i bruk, skal høyspentlinje legges i jordkabel.

2.5.6 Rådhusgata SV_F2

Før ny bebyggelse på S6-1 og S6-2 tas i bruk, skal Rådhusgata mellom Skolegata og Bruvegen opparbeides iht. pkt. 3.6.1.

2.5.7 Aktivitetspark og offentlig forbindelse på S4

Før ny bebyggelse på S4 tas i bruk, skal offentlig aktivitetspark og ny offentlig forbindelse innenfor S4 være etablert iht. pkt. 3.2.

2.6 Funksjonskrav (pbl 11-9, nr. 5)

2.6.1 Byggegrense langs veg og jernbane

Byggegrenser langs jernbane er 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, som vist i plankart.

For fylkesveger der ikke annet er angitt i reguleringsplan, gjelder en generell byggegrense på 50 meter målt fra vegmidte.

Langs kommunale veger og gater i sentrum skal byggegrensen fastsettes i reguleringsplan.

Langs kommunale veger utenfor sentrum er byggegrensen 15 meter målt fra kantlinjen av nærmeste kjørefelt.

2.6.2 Leke- aktivitet- og uteoppholdsareal

Felles utearealer skal tilpasses bruk på tvers av aldersgrupper og funksjonsnivå. Utforming skal ha høy kvalitet og tilrettelegge for opphold, sosialt samvær og rekreasjon.

Leke- og uteoppholdsareal skal være skjermet mot trafikkfare og forurensning og ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB . Minst 50 % av lekearealene skal ha sol minst 5 timer ved vårjevndøgn.

Ved boligbebyggelse skal det avsettes minimum 20m^2 i sentrum, og 30 m^2 i øvrige boligområder uteareal pr. boenhet. Minimum 50 % av dette skal være på bakken og felles for alle beboere. Utearealene skal tilpasses beboergruppens behov.

For boligbebyggelse med mer enn 10 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 4m^2 pr. boenhet, tilpasses de minste barna. Nærlekeplass skal etableres maksimum 50 meter fra boligens inngangsparti og gis en skjermet plassering.

For boligbebyggelse over 25 boenheter skal det i tillegg opparbeides kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa. Kvartalslekeplass skal etableres maksimum 200 meter fra boligen. Hver av disse kvartalslekeplassene skal dekke maksimum 150 boliger.

Der terrenget eller andre praktiske forhold tilsier det, kan uteareal og lekeplasser legges på tak/lokk. Uteoppholdsarealet skal ligge innenfor kvartalet.

Følgende arealer kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet:

- terrasser og takterrasser som er overbygget og/eller mindre enn 4,5 m^2, eller har en dybde på mindre enn 1,5 meter
- arealer brattere enn 1:3, smalere enn 5 meter, eller som har direkte sol mindre enn 5 timer ved vårjevndøgn
- arealer med støynivå som overskrider Lden 55dB
- arealer satt av til lekeplass.

Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering. Ved trinnvis utbygging, skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

2.6.3 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for all utforming av publikumsrettede bygg, kontorbygg, fellesarealer, trafikkanlegg med flere. Felles grøntområder og lekeplasser skal i størst mulig grad gis en universell utforming. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer og forbindelser.

2.6.4 Parkering

Følgende parkeringsnorm legges til grunn:

Formål	Enhet/BRA	Sentrums-sone	Sentrums-nær sone	Randsone	Sykkel
Kontor	pr. 100 m^2 BRA	Maks 1,0 Min 0,5	Maks 1,0 Min 0,5	Maks 1,0	Min 2,0
Forretning, service- og kulturbygg	pr. 100 m^2 BRA	Maks 1,0 Min 0,5	Maks 1,0 Min 1,0	Maks 1,0	Min 2,0
Ene-/tomannsbolig	pr. boenhet	Maks 2,0 Min 1,0	Min 1,2	Min. 1,2	Min 2,0
Rekkehus eller leilighet	pr. 100 m^2 BRA	Maks 2,0 Min 1,0	Min 1,2	Min. 1,2	Min 2,0

Ved oppføring av nye leilighets- og næringsbygg i sentrums- og sentrumsnær sone skal all parkering lokaliseres i kjeller under terreng. Nedkjøringsramper og porter til parkeringskjeller skal unngås i sentrale gater og byrom. Det skal søkes sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål for å medvirke til størst mulig grad av brukerfleksibilitet og arealeffektivitet.

Parkeringsplasser og ev. tilhørende snuplass skal legges på egen eiendom. Det tillates ikke frikjøp av parkeringsplasser.

Ved etablering av flere enn 10 p-plasser skal minimum 5 % av parkeringsplassene for bil utformes som plasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Plassene bør lokaliseres i nærhet av inngangspartier og/eller heis.

For nye flerboligbygg med felles parkeringskjeller/parkeringshus skal en andel av plassene være tilrettelagt med ladepunkt for ladbare biler.

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngangen til bestemmelsesstedet. Oppstillingsplasser for sykkel skal ha fastmonterte sykkelstativ og muligheter for fastlåsing av sykkel. Andel sykkelplasser som skal være overdekket avklares i reguleringsplan.

2.6.5 Støy og luftforurensning

De til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av detaljreguleringer og søknader om tillatelse til tiltak.

2.6.6 Adkomst varelevering og renovasjon

Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for trafikksikker og effektiv varelevering. Varelevering skal etableres på egen grunn og slik at den ikke hindrer øvrig trafikk og framkommelighet. Rygging må i størst mulig grad unngås.

De samme forutsetninger gjelder for trafikkforhold ved renovasjonspunkt.

2.7 Estetikk (pbl 11-9, nr. 6)

2.7.1 Bebyggelse og anlegg

Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som bidrar til en positiv stedsutvikling. Verdifulle kvaliteter ved arkitektur, bygningsmiljøer, kulturhistorie, landskapstrekk og grønne områder skal bevares og videreutvikles.

I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan estetiske kvaliteter og tilpasning til omgivelsene for bygg og anlegg sikres i prosjektering og bygging. Redegjørelsen skal minimum omfatte alle nærliggende offentlige arealer, felles uteoppholdsarealer, fasader, materialbruk, fjernvirkning, siktlinjer samt bygningens kantsone. Eksisterende bebyggelse og siktlinjer skal hensynstas. Det skal særlig legges vekt på hvordan bygningens kantsone og fasade til gaterommet utformes.

Byggverk skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal fremme sammenhenger og historisk tilknytning. Ved utforming av nye bygninger og større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse.

Ny bebyggelse med kvartalsstruktur skal dimensjonene i fasadene søkes brutt opp ved hjelp av varierte høyder, form og fasadeuttrykk, herunder materialbruk.

I områder med vernehensyn skal ny bebyggelse underordne seg allerede etablerte strukturer på en slik måte at vernehensynet ivaretas.

2.7.2 Skilt og reklame

Skilt og reklame skal innordne seg omgivelsene, ikke bryte med byggets arkitektoniske kvalitet eller utformes på en slik måte at de fremstår dominerende og skjemmende i sine omgivelser. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter med samme atkomst skal skilting samles og utformes som en helhet.

Formingskriterier:

- Skilt og reklame skal utformes slik at de tilfredsstiller estetiske kvaliteter både i eget design og utforming, samt tilpasses omgivelsene. Dette innebærer at skjemmende farger og utførelser ikke tillates.
- Skilt eller andre reklameobjekter skal ikke plasseres på møne, takflate eller takutstikk.
- Gesims utformet som lysende kasse tillates ikke.
- Roterende, blinkende, flimrende eller på annen måte bevegelig reklameinnretning tillates ikke.
- Markiser med reklame skal avgrenses til vindus- og døråpninger og utformingen skal være tilpasset byggets arkitektur.
- Utsettingsskilt/fotreklame eller andre midlertidige innretninger tillates ikke.

2.8 Kulturminner (pbl 11-9, nr. 7)

2.8.1 Automatisk fredete kulturminner

Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak skal behovet for kulturminnekartlegging avklares med kulturminnemyndighetene. Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og regional kulturminnemyndighet varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

2.8.2 Kulturminneregistrerte bygninger

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal følgende kulturminneregistrerte bygninger reguleres til bevaring gjennom bruk av hensynssone med tilhørende reguleringsbestemmelser:

Objekt	Byggeår	Bygningsnr.
167/85, Offiserbrakke, Runni leir	1940-tallet	151461921
167/39, Bolighus, Løvstad	1920-tallet	151459080
167/39, Garasje, Løvstad	1920-tallet	151459099
167/21, Bolighus, Rosenheim	1914	151461905
167/45, Bolighus, Engersborg	1900-tallet	151459021
167/18, Bolighus, Thorshov	1910	151458998
167/44, Bolighus, Kirkeng	1930-tallet	151461603
168/18, Bolighus, Bakkehuset	1916	6969410
168/18, Stabbur, Bakkehuset	ukjent	151461646
168/18, Sidebygning, Bakkehuset	ukjent	151461638
168/58, Kirke, Årnes kirke	1878	151461883
168/55, Hovedbygning, Årnes gård	1860-årene	151461867
168/55, Uthus/fengsel, Årnes gård	1920-tallet	151461859
168/54, Bolighus, Solbraa	1924	151461743
169/45, Bolighus, Munkelien	1920-tallet	151461727
167/13, Bolighus, Sentvedt	1917	151461662
168/86, Bolighus, Glimt	1935	151461522
168/73, Bolighus, Skråstad	1930-tallet	151461506
168/39, Bolighus, Blommenhøy	1920-tallet	151461492
168/40, Bolighus/forretning, Godheim	1920-tallet	151461476
168/30, Bolighus/forretning, Bjørkheim	1920-tallet	151461468
168/45, Bolighus/forretning, Lia	1920-tallet	151461689
168/28, Forretning, Velgården	1957/1960	151461425
168/42, Bolig/forretning, Roa	1920-tallet	151575714
168/48, Uthus/verksted, Auligården	1920-tallet	151461352
168/19, Forretning, Solberggården	1926	6965598
168/11, Forretning, Grøndahlgården	1914	151573576
168/33, Skysstasjon/landhandel/kommunegård, Fagernes	1850	151461018
168/33 Nes Rådhus	1967	151460992
168/47, Forretning, Slettumgården	1921	151461263
168/46, Forretning, Apotekgården Thune	1924	151461247
168/393, Skole, Årnes gamle skole	1921	151461239
168/187, Årnes jernbanestasjon	1862	151461042
168/187, Pakkhuset	1862	151461034
168/187, Meieri, Meierigården	1908	151461131
168/187, Meieri, Meierigården	1908	151461158
169/219, Forretning, Fenstadgården	1914	151460909
169/208, Forretning, Sindregården	1922	151460917

2.8.3 Tiltak på kulturminneregistrerte bygninger

På bygninger som er kulturminneregistrerte innenfor planområdet skal originale fasadeelementer bevares. Dette gjelder kledning, vinduer, dører, detaljering og taktekking.

Bygninger som er kulturminneregistrerte skal bevares og tillates ikke revet, unntatt ved totalskade. Bygninger skal i utgangspunktet ikke på- og tilbygges, men mindre tiltak kan vurderes dersom det ikke reduserer bygningens verneverdi.

Ved uenighet om bygningens verneverdi, eller redusering av verneverdi innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet eller antikvarisk sakkyndig etter avtale med regional kulturminneforvaltning. (§11-9, 7)

2.9 Dokumentasjonskrav (pbl 11-9, nr. 8)

2.9.1 Grunnforhold

I plan- og byggesaker skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering som er tilstrekkelig for å klarere området for bebyggelse og anlegg. Kommunen kan, der forholdene på stedet tilsier det, kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser (jf. plan- og bygningsloven § 28.1). Områdestabilitet i arealer avsatt til utbyggingsformål og samferdselsanlegg skal tilfredsstille kravene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer fra NVE.

2.9.2 Overvann

Ved regulering og senest ved gjennomføring av tiltak skal det dokumenteres hvordan overvann skal håndteres slik at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning. Tretrinnsstrategien skal legges til grunn jf. 2.4.2.

2.9.3 Kartlegging naturmiljø

Ved regulering skal det belyses relevante forhold ved naturmangfoldet innenfor planområdet, sannsynlige effekter tiltaket har på naturmangfoldet, og forhold som er viktige i en helthetlig økosystemtilnærming, samt aktuelle avbøtende tiltak og hvordan slike tiltak belastes tiltakshaver, iht. naturmangfoldlovens §§ 8-12. Ved behov skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfoldet.

2.9.4 Forurenset grunn

Ved regulering skal det undersøkes og dokumenteres i hvilken grad det innenfor planområdet har vært virksomhet som kan ha forurenset grunnen, det finnes tilkjørte forurensede masser eller det av andre årsaker er grunn til å tro at det er forurenset grunn.

2.9.5 Dyrket mark

Ved regulering av områder med intakt matjordlag skal det foreligge en plan for hvordan matjorda kan brukes til nydyrking eller jordforbedring av landbruksområder i eller utenfor planområdet.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10)

3.1 Fellesbestemmelser for sentrumsformål – S1- 17

3.1.1 Utnyttelse

Utnyttelsesgrad fastsettes i detaljregulering og angis som BRA

3.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor formålsgrenser. Detaljert plassering defineres i reguleringsplan.

3.1.3 Utforming

Ny bebyggelse skal forholde seg til den historiske gate- og bebyggelsesstrukturen, eventuelt bidra til tydeliggjøring/tilbakeføring der strukturen er uklar eller fjernet.

Takene skal vurderes som del av stedets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

For næringsbygg skal avfallshåndtering og varelevering skjermes mot omkringliggende bebyggelse og fortrinnsvis skje innenfor bygningsmassen.

Ved oppføring av leilighetsbygg skal det velges nedgravde løsninger for avfallshåndtering.

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Det skal legges til rette for å følge opp kommunens vedtatte kildesorteringsløsninger.

3.1.4 Høyder

Innenfor byggeområdene tillates bygg med maksimal bygningshøyde, målt fra gjennomsnittlig planert terreng, som angitt i tabellen under. Bygningshøyde inkluderer tekniske installasjoner på tak.

Det skal være variasjon i byggehøyder innenfor hvert delområde. For fordelingen av høyder innenfor hvert felt, skal det tas utgangspunkt i tabellen under. Bebyggelse som reguleres til bevaring skal ikke medregnes ved fordeling av byggehøyder.

Felt	Maks høyde	Tilsvarer antall etasjer	Øvre spenn (maks % - andel bygg)	Nedre spenn (min % - andel bygg)
S1	16 m	5		
S2-3, S7	13 m	4		
S4-5	22 m	7	16-22 m (25 %)	10-13 m (20 %)
S6	25 m	8	16-25 m (15 %)	10-13 m (15 %)
S9	25 m	8	16-25 m (20 %)	10-13 m (20 %)
S10	22 m	7	16-22 m (20 %)	
S11	22 m	7	16-22 m (20 %)	
S12	14 m	4		
S13	21 m	6		
S14	19 m	6 (inntrukket 6.)		
S15	19 m	6 (inntrukket 6.)		Droggetoppen 2
S16	Høyder tilsvarende gjeldende reguleringsplan			
S17	Fastsettes i reguleringsplan			

For beregning av etasjeantall er det gitt en generell etasjehøyde på 4 meter i 1. etasje for næring. Overskytende etasjer er for bolig med etasjehøyde 3 meter.

Det nedre spennet av høydene i ny bebyggelse i områdene S1-1, S1-2, S2, S3, S4, S5, S6-1, S7 og S8 skal henvende seg mot Skolegata, Jernbanegata og Rådhusgata for å bygge oppunder dimensjonene i stasjonsbyens trehusbebyggelse.

3.1.5 Krav til 1. etasjer

Fasader og virksomheter på gateplan ut mot torg og gater skal ha en publikumsrettet virksomhet og en åpen utforming som sikrer dialog. Det tillates ikke lukkede fasader. Første etasje i nye bygg skal ha minimum 4 m brutto etasjehøyde.

Første etasje i Skolegata, Rådhusgata, og Jernbanegata mellom Årnes stasjon og Kirkevegen, skal forbeholdes besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning, kultur og tjenesteyting.

3.1.6 Kantsone

Kantsoner skal defineres rundt alle bygg i en bredde som er tilpasset gaterommet. Kantsoner skal utformes i samspill med bygningens funksjon på bakkeplan slik at det skapes variasjon i opplevelsen og bruken av by- og gaterommet.

3.1.7 Urbant jordskifte

Innenfor planavgrensingen av kommunedelplan for Årnes skal det ved regulering vurderes fordeling i henhold til jordskifteloven § 3-30.

3.1.8 Avviksområde for støy(pbl § 11-8 a)

Områder i Årnes som er avsatt til nåværende sentrumsformål i kommunedelplanen er definert som avviksområde for bygging av boliger i rød sone/gul sone.

Ved søknad om tillatelse til bygging av boliger i avvikssonen skal det følge med en støyfaglig utredning som viser støynivået utenfor vinduer på boligen og på uteområder. Beregningene skal vise støynivå med støyskjermingstiltak og støynivå uten støyskjermingstiltak.

Det kan ikke gi ferdigattest for boliger før følgende er dokumentert:

- Alle leilighetene skal ha minst et soverom der støy utenfor vindu er Lden55dB eller lavere. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål (stue og soverom) i hver leilighet skal ha vindu mot side der støyen er Lden55dBeller lavere.
- Alle leiligheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side (gul sone eller rød sone) må ha balansert ventilasjon.
- Alle leiligheter skal ha tilgang til uteplass der støyen er Lden55dB eller lavere. Innglasset veranda/vinterhage (må kunne åpnes), kan godkjennes som en del av uteareal.

3.2 Bestemmelser til sentrumsformål

S4

På S4 skal det opparbeides en offentlig plass for lek, aktivitet og opphold på minimum 1 dekar. Minst 30 % av aktivitetsområdet skal beplantes. Det skal etableres en ny offentlig gangforbindelse mellom Jernbanegata og Rådhusgata i minimum 6 meters bredde.

S12

Ny bebyggelsesstruktur skal ivareta to siktsektorer med minimum 10 og 13 meters bredde mellom jernbanen (Stasjonen) og Glomma for å ivareta sikten til elverommet fra sentrum.

3.3 Fellesbestemmelser til boligområder felt B_F1- B_F8.

3.3.1 Utnyttelse

Utnyttelsesgrad fastsettes i detaljregulering og angis som BRA.

3.3.2 Bebyggelsesstrukturer

Innenfor de ulike delområdene tillates følgende typologier:

Felt	Boligtypologi
B_F1– B_F2	Leilighetsbygg, punkthus/lameller
B_F3	Konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus.
B_F4	Leilighetsbygg (30 %), rekkehus/kjedet enebolig (70 %)
B_F5	Leilighetsbygg (80 %), rekkehus/flermannsboliger (20 %)
B_F6- B_F8	Småhusbebyggelse

3.3.3 Høyder

Innenfor byggeområdene tillates bygg med maksimal bygningshøyde, målt fra gjennomsnittlig planert terreng, som angitt i tabellen under. Bygningshøyde inkluderer tekniske installasjoner på tak.

Felt	Maks høyde
B_F2	14 m
B_F3 – B_F4	Fastsettes i reguleringsplan
B_F5	11 m
B_F6 – B_F8	Fastsettes i reguleringsplan

For felt B_F1 tillates oppført bebyggelse i 17,5 m høyde for maksimalt 15 % av bebyggelsen, 14 m for 70 % av bebyggelsen og 10,5 m for 15 % av bebyggelsen.

3.3.4 B_F2 og B_F3

Ved regulering på felt BF_3, BF_4 skal det hensyntas mulighet for undergang under jernbanen og Nedre Hagaveg for gående og syklende.

3.4 Bestemmelser til boligområder

3.4.1 Gangforbindelse B_F5

Over feltet BF_6 skal det etableres en sammenhengende offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra Salemsvegen til Kjuushagen. Forbindelsen skal plasseres og utformes med særlig tanke på å fungere som skoleveg.

3.4.2 Eksisterende småhusområder, B1

I småhusområder B1 tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt.

Følgende høyder tillates: Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak

menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng, angis med kotetall.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m^2 per plass. Parkeringsplass/garasje medregnes i bebygd areal (BYA). Parkeringsplasser og manøvreringsareal skal legges på egen eiendom. Rygging fra parkeringsplass ut i offentlig kjøreveg tillates ikke.

Ved fortetting i eksisterende boligområder skal minimum tomtestørrelse for eneboliger være 600 m^2 og for flermannsbolig (inntil 4-mannsbolig) 1000 m^2.

3.5 Næring-og offentlig/ privat tjenesteyting

3.5.1 Runni og Årnes Næringspark

Det tillates ikke detaljvarehandel i områdene. Områdene er primært for næringsvirksomhet forstått som lett industri, håndverks- eller lagervirksomhet, Det kan tillates plasskrevende varehandel.

3.5.2 BOP_F1 og O2 (Runni)

Området skal planlegges med offentlig/privat tjenesteyting og bolig. Andel bolig avklares i reguleringsplanarbeid for del av Runni.

3.5.3 BOP_F3 Svarverud

Området er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting. En eventuell endring til boligformål må vurderes i senere reguleringsplanarbeid.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-10)

3.6 Veg

Utforming av veganlegg skal detaljeres i reguleringsplan.

For utbyggingsprosjekter som berører fylkesvegnettet skal tiltakshaver utarbeide en teknisk plan som grunnlag for reguleringen etter gjeldende krav og retningslinjer. Teknisk plan må være godkjent av Statens vegvesen før reguleringsplaner blir lagt ut til offentlig ettersyn.

3.6.1 Rådhusgata SV_F2

Rådhusgata skal være stengt for gjennomkjøring mellom Bruvegen og Skolegata. Forbindelsen skal forbeholdes gående og syklende. Det tillates opparbeidet kjørbar atkomst til S6_1, S6_2 og S7.

3.6.2 Bruvegen SV_F1

Det skal etableres separat anlegg for gående og syklende langs Bruvegen. Løsning fastsettes i reguleringsplan.

3.6.3 Det etableres rundkjøring som erstatter 2 T-kryss på FV175, Nes VGS, Nes svømmehall m.fl. og Årnes barneskole, Runni ungdomsskole m.fl.

Forbindelse for gående og syklende vurderes samtidig med fokus på målpunkter, trafikksikkerhet (krysningspunkter) og trygghet (lys mm).

3.6.4 Som et alternativ til foreslått løsning for omlegging av Øvre Hagaveg (pkt. 2.5.2) vurderes en løsning med trase fra nybygd rundkjøring i Øvre Hagaveg med undergang under jernbanen og adkomst inn i Nedre Hagaveg.

3.7 Parkering SPA

Områdene skal benyttes til parkering og samferdselsanlegg. Det skal etableres tydelige skiller mellom areal for gående, parkering og kjørebane. Større parkeringsflater skal brytes opp i soner adskilt med beplantning.

Grønnstruktur (pbl. § 11-10)

3.8 Atkomst til grønnstruktur

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/etableres.

3.9 Park

Øvre Hagaveg/Bekkeparken GP_F2

Ved omlegging av Øvre Hagaveg skal den historiske vegtraséen inn mot sentrum utvikles til et offentlig parkområde. Forbindelsen fra Øvre Hagaveg til Bruvegen skal opparbeides for gående og syklende. Minst 20 % av arealet skal beplantes.

Atkomst til S9 og S10 tillates etablert gjennom feltet.

3.10 Strandparken

Felt GF4 reguleres til offentlig friområde. Det tillates kun oppført nye bygg og tiltak som skal være tilgjengelige for allmennheten. Utearealene opparbeides som park og festplass, med fasiliteter som f.eks. skatepark og sandvolleyballbane. Det tillates ikke arealbruksformål eller tiltak som hindrer allmenn bruk og offentlig tilgjengelighet.

Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. § 11-11)

3.11 Generelt byggeforbud

I LNF-områder er det ikke tillatt med bygging, fradeling og bortfesting av spredt bolig-, fritids og ervervsbebyggelse som ikke er basert på landbrukets ressursgrunnlag.

Endring, tilbygg og påbygg av bestående, godkjent boligbebyggelse i LNF-områdene, samt oppføring av frittliggende anneks, boder og garasjer som ikke benyttes til beboelse, kan tillates etter søknad hvis det ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvernhensyn og utbyggingen er løst på en, etter kommunens vurdering, estetisk tilfredsstillende måte.

Det skal her bl.a. tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse. Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet.

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 11-11)

3.12 Natur- og friluftsområder

Småbåthavn VS

Utvidelse og etablering av småbåthavner og fellesanlegg kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. Småbåthavners landanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Tømmetank for båter og bobiler tillates oppført uten reguleringsplan.

4 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

4.1 Hensynssone flomfare H320

Ved regulering eller gjennomføring av tiltak innenfor hensynssone må det framlegges dokumentasjon på at planområdet er sikret mot flom og oversvømmelse. Dette kan for eksempel gjøres ved vannlinjeberegning for å fastsette flomsikkert nivå langs vassdrag eller tilrettelegging av flomvei på terreng fra vassdrag som er helt eller delvis lukket.

Alle tiltak innenfor angitt hensynssone skal dimensjoneres og sikres for å tåle en eventuell 200-årsflom i samsvar med gjeldende føringer fra NVE.

Innenfor hensynssone for flomfare skal dokumentasjon av hvordan flomhensyn er ivaretatt følge alle plan- og byggesaker.

I alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

4.2 Hensynssone høyspenningsanlegg H370

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings

luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm.) Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyn tas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.

Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

4.3 Hensynssone bevaring naturmiljø H560

Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø H560_1, skal det ikke utføres tiltak som gjør skade på naturmangfoldet. Det tillates ikke utgraving, eller tilførsel av masser på land og i vann. Hogst og rydding av vegetasjon tillattes kun for vedlikehold av friluftsområdet og eksisterende tursti. Fjerning av fremmede arter tillates.

Innenfor hensynssone H560_2 skal eksisterende eiketre bevares, jf. forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldlovens § 53. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

4.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø H570

Stasjonsbyen Årnes H570

Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen skal søkes bevart og istandsettes etter antikvariske prinsipper.

Ved istandsetting bør eldre bygningsdeler gjenbrukes i den grad det lar seg gjøre. Dette gjelder panel, dører, vinduer, takstein etc. Å reparere framfor å bytte ut bygningsdeler bør være et prinsipp å jobbe etter ved istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen.

Nye tiltak som for eksempel nybygg i hensynssonen skal tilpasses eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner og materialbruk. Nybygg kan også bryte med etablert byggeskikk, men det bør da gjøres på en slik måte at det underordner seg allerede etablerte strukturer.

Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker og gårdsdammer bør bevares så langt det lar seg gjøre.

4.5 Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730_N

Gravminner i Brudehaugveien (ID70611) og Doktor Øverlands Alle (ID22164)

Det tillates ikke tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme gravminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Nes kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eiendom: 170/97
Adresse: Brattbakken 1
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Grunnkart

Nes kommune

Eiendom: 170/97
Adresse: Brattbakken 1
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

NES
KOMMUNE

Byggesak

Ole Andre Olsen
Brattbakken 1
2150 Årnes

Deres ref.:	Vår ref.:	Vedtaksdato:
	22/1373 - 2 / FRANKM-NES	04.05.2022

Tillatelse til tiltak - gnr 170 bnr 97 - Brattbakken 1 - Bruksendring

Delegert sak fra utvalg	Saksnr
Utvalg for teknikk, næring og kultur	22/213

Tiltak:	Bruksendring	
Byggested:	Gbnr: 170/97	Brattbakken 1
Tiltakshaver:	Ole Andre Olsen Brattbakken 1 2150 Årnes	

Vedtak
Nes kommune godkjenner søknad om bruksendring av tilleggsdel til hoveddel på delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Tillatelsen omfatter: bruksendring av garasje som har vært innlemmet i bolig, bruksendres fra garasje til TV- stue med sovealkove. Garasjeport fjernes og erstattes med vindu, et vindu fjernes og et vindu endres til et som er høyere og smalere enn det som er der i dag.

Tiltakets størrelse:
BRA: økes ikke
BYA: økes ikke

Mottatt søknad:	22.03.2022
Komplett søknad:	22.03.2022
Gjeldende plan:	Kommuneplanens arealdel
Tegningsdokumentasjon:	Vedtaket er basert på tegninger med journaldato 22.03.2022.

Saksopplysninger
Du har søkt om bruksendring av tilleggsdel til hoveddel, det vil også bli en fasadeendring fra garasjeport til vindu.

Postadresse Postboks 114 2151 ÅRNES
Besøksadresse Rådhusgata 2 2151 ÅRNES
Telefon +47 66 10 40 00
Kontonr. 8601 41 62811
Org.nr. 938 679 088
E-post
Internett www.nes.kommune.no

Søknaden er innsendt etter plan- og bygningsloven § 20-4, søknadspliktige tiltak uten krav til ansvarlig foretak.

Nabovarsel
Naboer/gjenboere er ikke varslet da deres interesser i liten grad berøres, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

Atkomst og veiforhold
Avkjørsel eksisterer fra før. Tiltaket endrer ikke eksisterende avkjørsel.

Vann og avløp
Ingen endring i vann og avløp.

Estetikk
Tiltaket har etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Tiltaket er plassert på tomta på en fornuftig og hensiktsmessig måte.

Gebyr
Gebyr for saksbehandling beregnes etter gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret. Faktura ettersendes.

Tilsyn
Kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 25-2 andre ledd.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig utført, skal du søke om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dokumentasjon i søknaden skal være i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften SAK10 § 8-1.

Bortfall av tillatelse
Tiltaket må være satt i gang innen 3 år fra vedtaksdato, ellers faller tillatelsen bort. Byggearbeidet må ikke innstilles for lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang
Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Statsforvalteren i Oslo og Viken. Saken vil få en ny vurdering og behandles i kommunens utvalg for teknikk, næring og kultur. Saken blir sendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse om vedtaket blir opprettholdt.

Det gjøres oppmerksom på at dersom vedtaket påklages er det adgang til å be om utsatt iverksetting av vedtaket etter forvaltningsloven § 42 første ledd.

Forutsetninger iht lovverket

- Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl § 23-2.
- Det er tiltakshavers ansvar selv å påse at bygget blir oppført i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift og dimensjoneringsstandarder.
- Mindre endringer underveis må normalt avklares med kommunen på forhånd. Om tiltaket inneholder korreksjoner ut fra godkjente tegninger, så må disse forevises ved søknad om ferdigattest.
- Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen via anmodning om dette fra søker/tiltakshaver jf. pbl §21-10.

Med hilsen

Karen Knobel
avdelingsleder byggesak

Frank Motrøen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Dette er kun svar på restanser knyttet til kommunale avgifter. Eiendomsmegler må selv sjekke Grunnboka om det er noen øvrige heftelser på eiendommen. Dette kan gjøres på: seeiendom.no. Det er pr. i dag ingen skyldige kommunale avgifter på eiendommen. Neste termin forfaller 20.04.2026 og gjelder 4. termin 2026, kr 1621,90-.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT 24	Beregnet areal	1092.5
Etablert dato	15.07.1968	Historisk oppgitt areal	1165
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.05	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
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	170/97
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	170/97
Grensejustering Grensejustering	30.10.2001	J 01/4276		170/97 (-72,2), 244/2 (72,2)
Skylddeling Skylddeling	15.07.1968			170/79 (-1165), 170/97 (1165)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6666352.27	637521.13	0	Ja	1092.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN LASSE JOHANNESEN F050995*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Brattbakken 1 2150 ÅRNES	Bosatt (B)
HANSEN VIKTORIA RINGSTAD F240895*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Brattbakken 1 2150 ÅRNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Brattbakken 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2150 ÅRNES	Kirkesogn	02070801 Årnes
Grunnkrets	406 Fjuk	Tettsted	662 Årnes
Valgkrets	7 ÅRNES		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	151468330		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	151468330	1	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	09.05.2022

1: Bygning 151468330: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	168
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	168
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brattbakken 1	H0101	170/97	168	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	84	0	84	0	0	0
U01	0	84	0	84	0	0	0

2: Bygningsendring 151468330-1: Ombygging, Igangsettingstillatelse 09.05.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
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	Referanse
Igangsettingstillatelse	09.05.2022	10.05.2022	2022001373

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Bolig	Brattbakken 1	H0101	170/97	0	1	0	0	

Etasjer

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

Nes kommune
Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 08.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	170	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brattbakken 1, 2150 ÅRNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021021
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 092 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B1

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017072
Navn	Kommunedelplan for Årnes 2019-2030

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/391/KDP%20%c3%85rnes%20vedtatte%20bestemmelser%2018.6.19%20v1.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 092 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B1

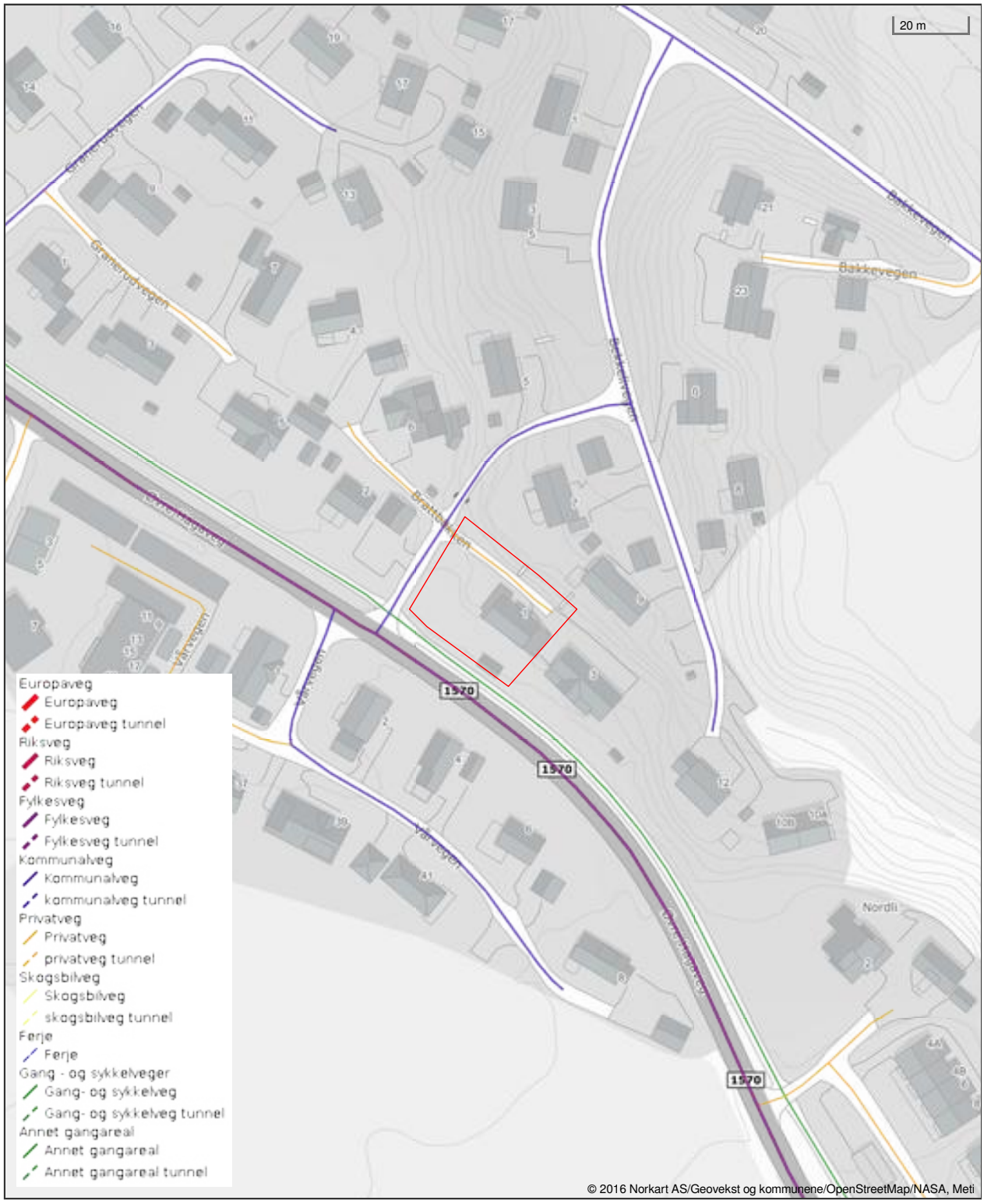
Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025012
Navn	Kommunedelplan for Årnes 2025-2038
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Utskriftsdato: 08.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3228 - 170/97//



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

Nes kommune
Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 08.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	170	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brattbakken 1, 2150 ÅRNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

Alle eiendommer med slamavskiller som eneste rensetrinn skal i nær fremtid oppgraderes i henhold til vedtatte plan for oppgradering.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.04.2026

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	170	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brattbakken 1, 2150 ÅRNES								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	4 357 000,00 kr
Skatt	3 059,00 kr
Bunnfradrag	500 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	09.12.2025
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	1.2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.04.2026

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	170	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brattbakken 1, 2150 ÅRNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 381,62 kr
Eiendomsskatt	3 708,96 kr
Feiing	630,96 kr
Renovasjon	5 863,32 kr
Sum	**20 584,86 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr renovasjon	25%	1 stk	3010.20	1/1	0 %	3 010,20 kr	1 003,40 kr
Matavfall 140 ltr	25%	1 stk	403.00	1/1	0 %	403,00 kr	134,35 kr
Restavfall 240 ltr	25%	1 stk	1858.33	1/1	0 %	1 858,33 kr	619,45 kr
Papir 240 ltr	25%	1 stk	591.70	1/1	0 %	591,70 kr	197,25 kr
Tilsynsgeb.fyringsanlegg	0%	1 stk	244.00	1/1	0 %	244,00 kr	81,32 kr
Feiegebyr	0%	1 stk	353.00	1/1	0 %	353,00 kr	117,68 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	2549900 prom	1.20	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 019,68 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	2952.28	1/1	0 %	2 952,28 kr	984,08 kr
Avløp etter areal	15%	202 m3	34.61	1/1	0 %	6 991,21 kr	2 330,41 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**19 463,72 kr**	**6 487,62 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

NES
SORENSKRIVERKONTORET,
04217 21.9.68
SØRUMSAND

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Nes kommune v/ordfører Sv. Østlie

født *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Hans Håkelien

adr. Disenå *født* *(Datum og årstall)*

min/vår eiendom Tomt nr. 24

g.nr. 170 *br.nr.* 97 *av skyld mk.* 0,05 *i* Nes *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 7.713,- Syvtusensyvhundreogtretten ------

som er avgjort på omforenet måte.

I kjøpesummen er inkludert tilknytningsavgift for veg og kloakk.
Kjøper er forpliktet til ved eventuelt senere bygging av rense-anlegg for området - å delta i anlegg og vedlikehold av dette etter satser som fastsettes av kommunen.
Det er ikke tillatt å drive forretningsvirksomhet, utsalgsvirksomhet eller håndverksvirksomhet på stedet uten særskilt tillatelse fra kommunen.
Husdyrhold er forbudt unntatt vanlig hundehold.
Gjerdehold er kommunen uvedkommende, dog skal innhegning av tomta anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet.
Tomta må bebygges innen 1. oktober 1969, hvis ikke faller den tilbake til Nes kommune for samme pris som den er solgt for.
Nes kommune har i alle tilfelle forkjøpsrett til tomta inntil den er bebygget.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen i Oslo 9-66.

Nes formannskap, Akershus
Årnes den 19. september 1968.

(Utstederens underskrift)
ordføreren

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

(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 erververvsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... den .....

Til vitterlighet for ektefelles underskrift:

(Utstederens ektefelle)

1. .....

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*

DAGSOMFØRT
AR 1990 06572
NES

OVERENSKOMST

Hans Håkelien fnr. 251022 [redacted] Brattbakken 2, 2150 Årnes som eier av "Tomt nr. 24" gnr. 170 bnr. 97 av skm. 0,05 i Nes, gir herved "Tomt nr. 25" gnr. 170 bnr. 98 av skm. 0,05 i Nes vederlagsfritt rett til nødvendig adkomst over eiendommen, som markert med rødt på vedlagte kartutsnitt i M 1 : .

Vedlikehold av adkomstveien fra kommunal vei frem til felles eiendomsgrense fordeles likt på eiendommene.

Nødvendig snørydding besørges og bekostes i sin helhet av eieren av gnr. 170 bnr. 98.

Overenskomsten kan av hver av partene sies opp med 3 - tre - måneders skriftlig varsel.

Overenskomsten skal tinglyses på gnr. 170 bnr. 97 og gnr. 170 bnr. 98.

Nærværende overenskomst i 2 - to - eksemplarer.

Årnes, 17. august 1990

Som eier av gnr. 170 bnr. 97

Hans Håkelien (sign.)
Hans Håkelien

Som eier av gnr. 170 bnr. 98

Willy O. Håkelien (sign.)
Willy Håkelien
290842 [redacted]

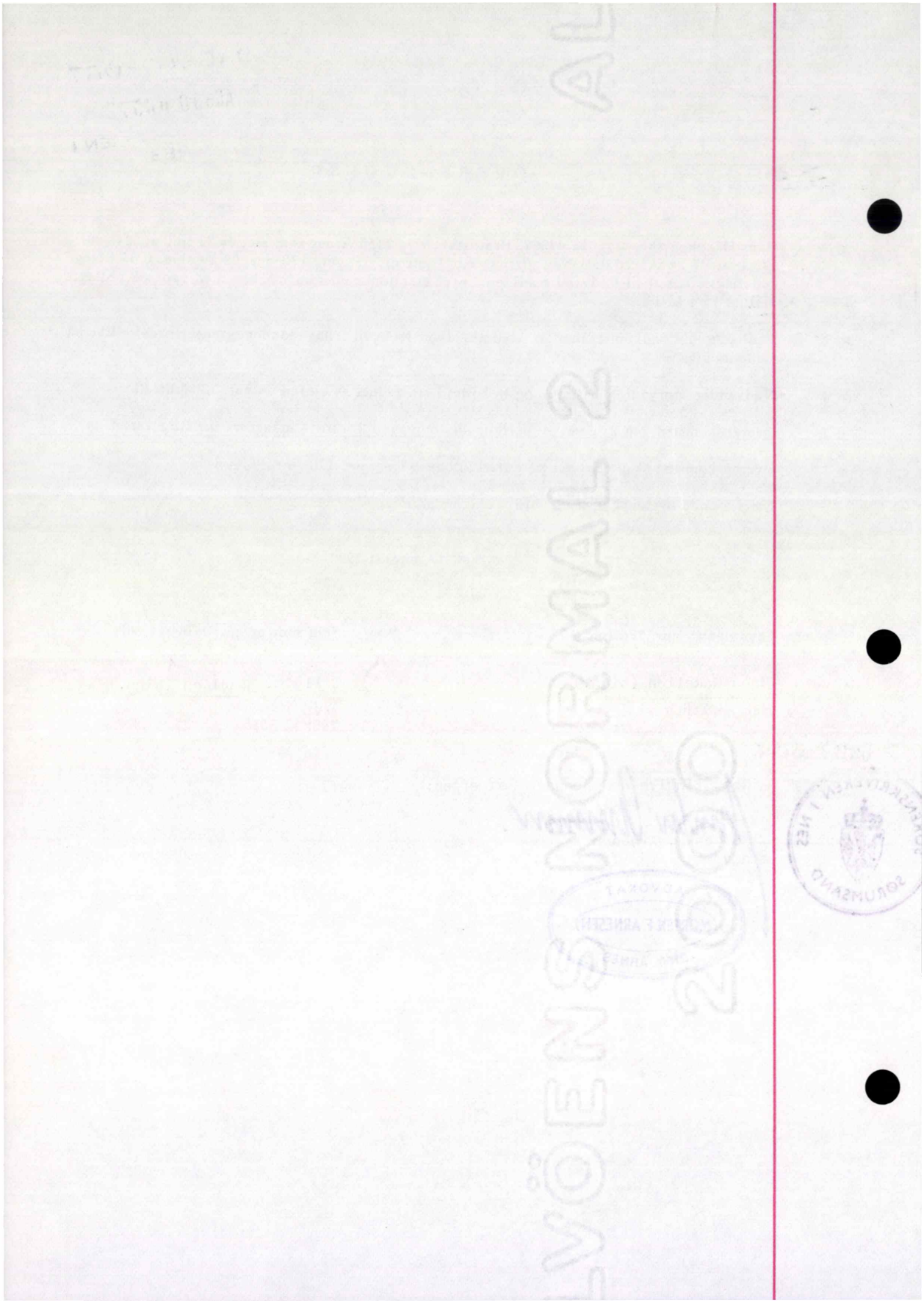
Vedlegg ikke

SORENSKRIVEREN I NES SØRUMSAND

Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:

Morten F. Arnesen
advokat
36/90-over - I

ADVOKAT MORTEN F. ARNESEN 2150 ÅRNES


NØYAKTIG KOPI AV ORIGINAL 2000

Doknr: 2630 Tinglyst: 30.04.1997 Emb. 009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
30 .04 1997
ÅRES
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 2630

ERKLÆRIG

Det erklæres herved at nåværende og fremtidig eier av eiendommen gnr. 170 bnr. 98 har vegrett over vår eiendom gnr. 170 bnr. 97 - fram til boliggaten Brattbakken.

Vegen er vist på kartutsnitt innkopiert på baksiden av denne erklæringen og er endel av denne.

Årnes, / 4 -97

Aud Helene Haugen
Aud Helene Haugen,
f.nr. 200744 [redacted]

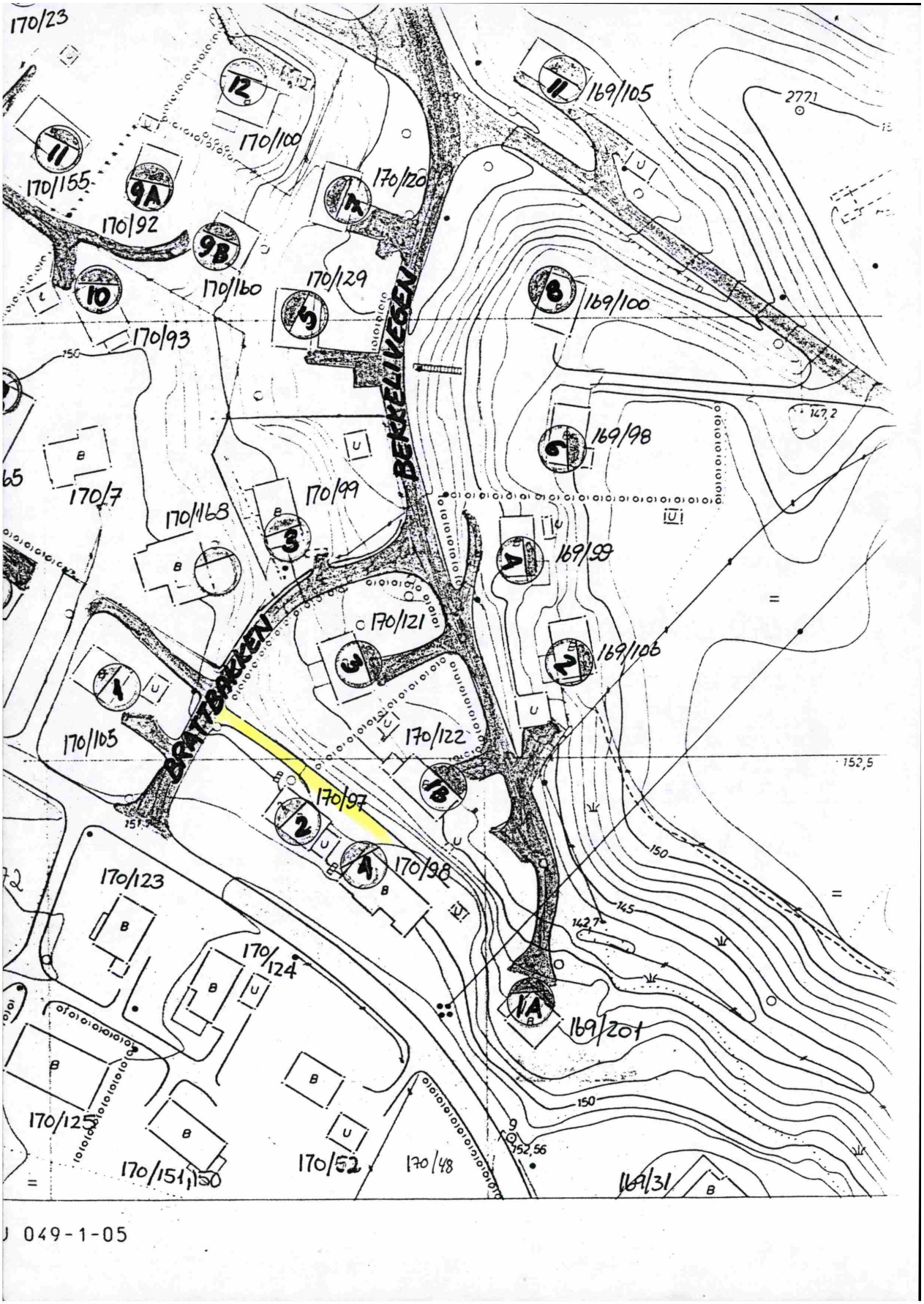
Liv E. Vesteng.
Liv Elbjørg ~~Håkelien~~ Vesteng.
f.nr. 260452 [redacted]

Eivind Håkelien
Eivind Håkelien
f.nr. 100346 [redacted]

Willy O. Håkelien,
Willy O. Håkelien
f.nr. 290842.

Evy A Håkelien
Evy A. Håkelien
f.nr. 090948 [redacted]

Ann-Mary Håkelien
Ann Mari Håkelien
f.nr. 16-10-60 [redacted]

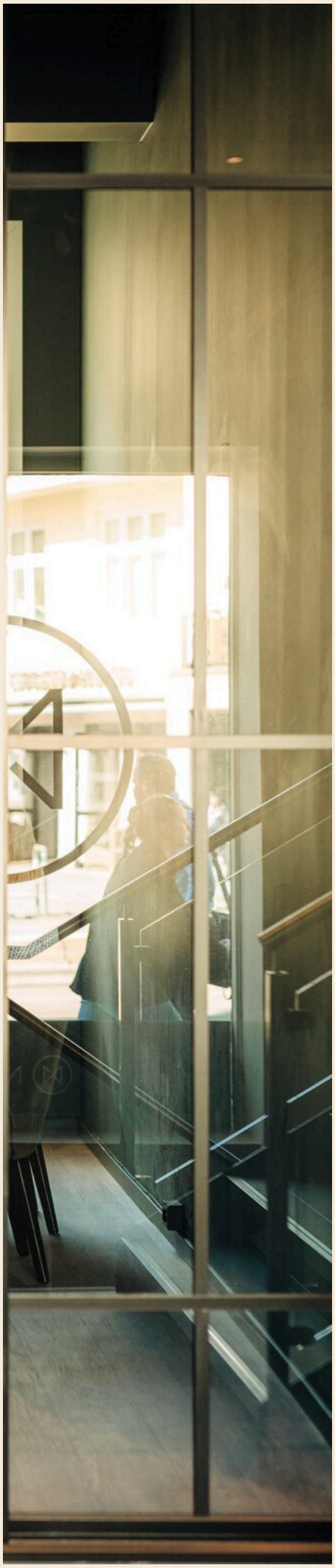

170/23
170/155
170/92
170/100
170/120
170/160
170/129
170/93
169/105
169/100
169/98
169/99
169/106
170/7
170/168
170/99
170/121
170/122
170/105
170/97
170/98
170/123
170/124
170/125
170/151
170/52
170/48
169/201
169/31
BERKELIVEGEN
BRATTBAKKEN
049-1-05

Velkommen til

Nordvik Jessheim

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Romerike godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

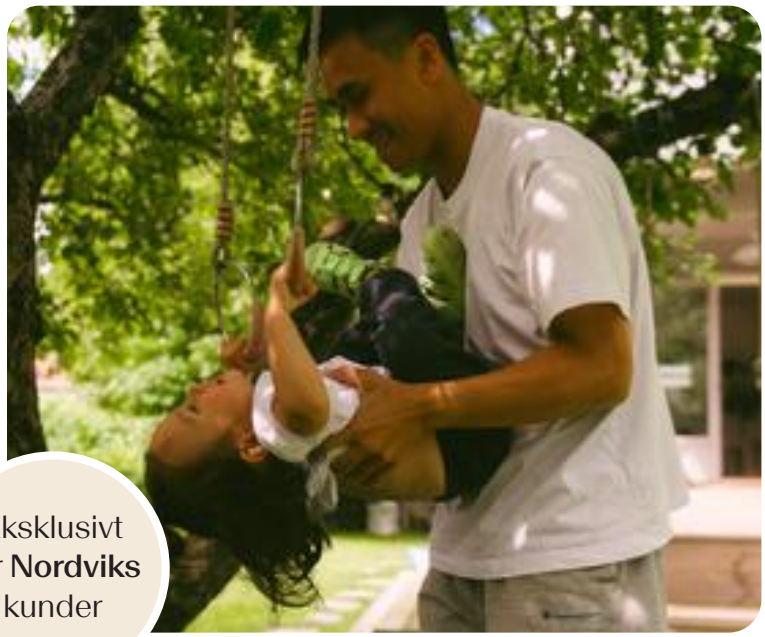


Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 47-0028/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brattbakken 1 2150 ÅRNES
Matrikkel: Gnr 170, bnr 97 (ideell andel 1/1) i Nes kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Eskil R. Tyskeberget

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Jessheim
e.tyskeberget@nordvikbolig.no
480 52 461