

Skredderudveien 2



Velkommen til

Skredderudveien 2



Salgsoppgaven produsert 2. september 2025

Nittedal

Påkostet enebolig | Romslig tomt | Oppgradert i 2025 | Gode solforhold | Kort vei til butikker, skoler og barnehager

Prisantydning	3 990 000,-
Omkostninger	101 100,-
Totalpris	4 091 100,-
BRA-i	76 kvm
Totalt BRA	98 kvm
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1912

Ansvarlig megler	Magnus Gjellan
Telefon	924 87 029
E-post	m.gjellan@nordvikbolig.no
Megler	Amalie Oline Soelberg
Telefon	991 67 920
E-post	a.soelberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Skredderudveien 2!
En påkostet enebolig med gjennomgående oppgraderinger. Boligen ligger i et etablert boligområde med kort vei til både kollektivtransport og sentrale fasiliteter. Eiendommen passer godt for barnefamilier eller for deg som ønsker en bolig med gode muligheter både ute og inne. Her får du en lys og åpen hovedetasje med moderne kjøkken, stue og bad, samt en innredet loftsetasje med to soverom. Det er egen uteplass med solrike forhold og parkeringsmuligheter på egen tomt.

Kort fortalt:

- Oppgradert og oppusset i 2025
- Romslig og moderne kjøkken
- Solrik uteplass med potensial
- Romslig tomt med plass for parkering
- Kort vei til butikker, kjøpesenter, skoler og barnehager

Arealer og innhold

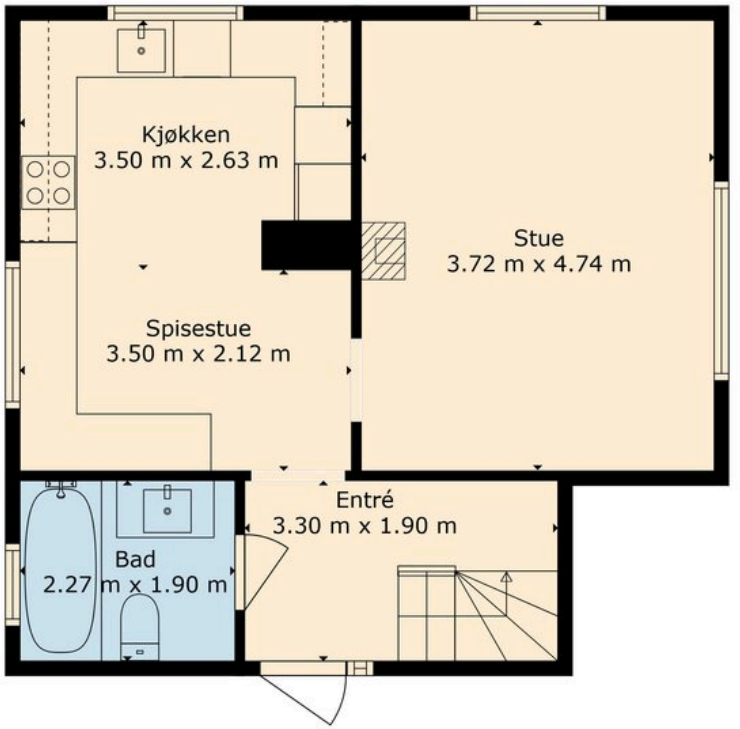
BRA-i:	76 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	98 kvm

Beskrivelse

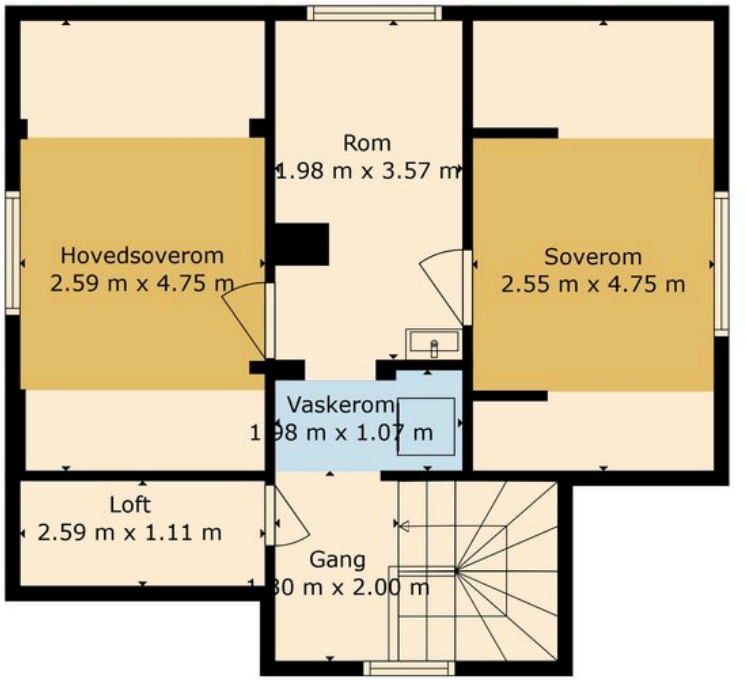
Areal-Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Bad, Kjøkken, Entré, Stue
Total BRA: 47 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2
Total BRA: 29 kvm.

Areal-Bod
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm. Bod, Bod 2, Bod 3
Total BRA: 22 kvm.



1. Etasje



2. Etasje

NORDVIK

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

N

Forklaring av bilde/rommet









































Informasjon

Skredderudveien 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0046/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skredderudveien 2, 1480 SLATTUM
Gnr 9, bnr 22 (ideell andel 1/1) / Gnr 9, bnr 162 (ideell andel 1/1) / Gnr 9, bnr 163 (ideell andel 1/1) i Nittedal kommune

Selgere
Simen Seljevold Løkken
Karoline Paulsen

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 091 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 110 300,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1912

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 98 kvm

Beskrivelse:
Areal-Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Bad, Kjøkken, Entré, Stue
Total BRA: 47 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2
Total BRA: 29 kvm.

Areal-Bod
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm. Bod, Bod 2, Bod 3
Total BRA: 22 kvm.

Innhold

Boligen strekker seg over to plan, og inneholder:
1. etasje: BRA-I 47 m^2. Bad, Kjøkken, Entré, Stue
2. etasje: BRA-I 29 m^2. Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2 (Det foreligger ikke originale byggetegninger av boligen, og det er derfor usikkert om rommene er godkjent for varig opphold.)

Standard

1.Etajse

Kjøkken:
Kjøkkenet er utstyrt med innredning som har laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er montert integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kombiskap. Over kokeplassen er det ventilator med avtrekk ført ut.

Det ble utført en enkel fuktmåling med MMS-instrument på kjøkkengulvet. Det ble ikke registrert avvikende fuktverdier.

Stue:

Stuen har en enkel og funksjonell utforming med hvitmalte panelvegger og tak, som gir et lyst uttrykk. Gulvet er i tre og gir rommet en varm overflate. Det er montert en moderne vedovn som gir god varme og fungerer som en praktisk varmekilde i vinterhalvåret.

Rommet har plass til både sofagruppe og TV-løsning, og har vinduer som slipper inn naturlig lys. Stuen ligger i tilknytning til kjøkken og gang, noe som gir en praktisk romflyt i boligen.

Bad:
Det aktuelle badet er oppført i henhold til Teknisk forskrift 2010 (TEK10). Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Badet har flislagt gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av underskap og overskap, servant, speil, stikkontakt samt badekar med dusjløsning direkte på vegg.

Det er nivåforskjell fra dørterskel til badekar, med et målt fall på ca. 1 cm. Badet er utstyrt med elektrisk styrt avtrekksvifte og tilkoblet vannklosett.

2.Etasje
Etasjen består i dag av to innredede rom, en liten stuedel samt opplegg for vaskemaskin i gangen. Etasjen ble pusset opp i 2025, og fremstår som lys og praktisk med god utnyttelse av arealet.

Det foreligger ikke originale byggetegninger av boligen, og det er derfor usikkert om rommene er godkjent for varig opphold. Kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere med kommunen. Eventuell bruksendring må søkes om av kjøper.

INNVENDIG OVERFLATER:

Overflatebehandling gulv: Malt tregulv, laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malt panel og malte glatte flater samt tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malte panelplater og malt panel.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er biloppstillingsplass på eiendommen. Mulighet for å parkere flere biler.

Modernisering og påkostninger

2013
Stue: åpnet opp en vegg og lukket en annen, pusset opp.

2014
Taktekking.
Vinduer: isolerglass, byttet.
Ytterdør.

2015
Gang: gulv, gulvvarme og vegger.
Bekledning.
Etterisolering.
Vedovn: oppgradert. Innvendig stålrør, utvendig teglstein.

2016
Kjøkken: innredning med integrerte hvitevarer.
Bad: utvidet, gulvvarme, våtromsplater, flislagt gulv, servant, toalett og dusj i badekar.

2020
Gang: tak og LED-belysning.
Installert varmepumpe av NEK AS.

2022
Kjøkken: ny oppvaskmaskin.

2023
Vedovn: sist feid i november.

2025
2.etasje: totalrenovert.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Arbeid utført før min botid, men da samboer/medeier bodde her med annen partner. Bytte av rør,
membran, våtromsplater, nytt inventar, varmekabler gulv, flislegging gulv. Ca 2015.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Jeg vet ikke. Det samme som over.

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, ufaglært
Arbeid som er utført: Byttet tak, kledning yttervegger og isolasjon. Nytt ildsted innstallert. Nye vinduer. Ca 2015.

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
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke. Huset er bygget i flere epoker siden 1800-tallet.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Den har ikke det.

Feil og mangler:
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Garasjen er av gammel dato og er moden for utbedring.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Huset er gammelt og alle gulv i første etasje er skjeve. Det er oppstått noen mindre sprekker utvendig i mur etter
sprenging i grunn på slattum.

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: Ja. Vært mus i huset. Maur på badet.

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? Jeg vet ikke. Tidligere salgsoppgave fra ca 2013.

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?
Ja
Beskriv: Nabovarsler av nye bygninger lenger opp i Skredderudveien. Veien på

oversiden av huset skal legges noe om.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
Oppdatert: Samsvarserklæring er fremvist etter tilstandsrapport ble laget.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Bygning generelt: Enebolig med saltak tekket med takplater. Yttervegger er i trebindingsverk/laftet konstruksjon utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med gråsteinsmur og påler.

Taktekking : Tak som er tekket med takplater. Yttertaket er besiktiget fra bakkeplan.

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.

Nedløp og beslag: Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Veggkonstruksjon: Bindingsverkskonstruksjon/laftet konstruksjon fra byggeår og bordkledning(2015).

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.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak i treverk. Lukket konstruksjon. Det er åpent i knegg i trappegang. Ikke gangbart gulv. Ikke videre vurdert og tg ikke satt.

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.

Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013/14. Doble glass i kjeller fra antatt byggeår.

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.

Dører: En malt ytterdør med glassfelt.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: 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.

Pipe og ildsted: Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Det er utfør kontroll av Nedre Romerike brann- og redningsvesen 26.8.2025 og det er denne som legges til grunn for vurdering.

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.

Tomteforhold:

Byggegrunn: 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.

Drenering: Byggeåret tilsier at det normalt er drenering med drensrør av sement/tegl, ingen utvendig fuktsikring av vorteplast.

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

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur oppført i gråsteinsmur med pussede flater og gruset/leir dekke.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betongstein.

Terrengforhold: Boligen er etablert i et skrånende terreng.

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.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp 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.

BOD

Uthus utført med tredekke, grusdekke, hvor er satt på påler, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takpapp og takplater.

TG3
Etasjeskille/gulv mot grunn:
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 skjevheter og stedvis knirk.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt
Kostnadsestimat: Under 10 000

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 4cm igjennom rommet
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Soverom/rom loftetasje er det registrert høydeavvik på ca 3,5cm.

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: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Estimering er kun satt til kontroll. Det anbefales å innhente pristilbud av utførende entreprenører.

Elektrisk anlegg:
Det er observert løse ledninger og åpne punkter på kneloft.
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.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Estimering er kun satt til kontroll. Det anbefales å innhente pristilbud av utførende entreprenører.

Forstøtningsmurer:
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG2
Taktekking
Det er observert at takplater er tråkket ned enkelte steder. Det ble observert

mose på deler av taket og dette bør forsøket fjernet. Mose har som kjent den egenskapen at den holder på fukt/vann.
Konsekvens/tiltak: Dette bør fjernes da dette på sikt kan føre til andre bygningsdeler også blir tilført/ utsatt for fukt/ vann som i sin tur kan føre til råte.

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.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Det er observert noen bruksmerker på enkelte vinduer i 1. etasje og loftetasje. Det er observert fuktmerker i utforing på kjøkken.

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: Utskiftninger kan skje når det gjelder kjellervinduer. Det bør påregnes overflate behandling på øvrige vinduer.

Overflater
Det er bruksslitasje på gulvflater i 1. etasje.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare kostnader. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpning i rekkverk er målt til 11,8cm.
Trapp med bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Innvendige dører
Dør til soverom i loftetasje ta noe i karm. Baderomsdør med bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Dør bør justeres. Baderomsdør bør overflate behandles.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er nærmere enn 1 meter fra våtsone.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.

Fliser er ufagmessig utført, det er observert ujevnheter i fliser.
Konsekvens/tiltak: Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvens/tiltak: Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er registrert noe fukt i vegger og saltutslag. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen.
Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner.

Det ble foretatt enkle målinger med Protimeter MMS-2.
Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter
Innsiden av grunnmuren har misfarging.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold
Det kommenteres at boligen ligger i skrånende terreng noe som gir økt vanntrykk mot grunnmuren.
Konsekvens/tiltak: Det bør påses at vann renner vekk fra boligen og det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger
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.

TGIU
Takkonstruksjon/Loft
Saltak i treverk. Lukket konstruksjon. Det er åpent i knegg i trappegang. Ikke gangbart gulv. Ikke videre vurdert og tg ikke satt.

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.

1. Etasje - Bad - Fukt i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.(laftet konstruksjon)
Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektronisk
- varmepumpe
- vedfyring

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. 20.800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 11 458,-pr. 2025

De kommunale gebyrene inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Fakturert vann, avløp, målerleie og feiing i 2025:
- Avløp 3 122,00 kr
- Feiing 514,00 kr
- Vann 2 538,00 kr
- Målerleie 245,00 kr

Sum 6 419,00 kr

I tillegg påløper renovasjonsgebyr:
- Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet
- Renovasjonsbeholder 140L restavfall og papir

Totalt kr. 5 039,- i 2025.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 938 260,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 753 039,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg forsikring

Polisenr: 3007180

TV/Internett/Bredbånd

Fiber - global connect. Selger har betalt 750kr mnd for internett.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 045 kvm (Eiertomt)

Eiendommen består av tre sammenhengende tomter beliggende i et etablert boligområde i Nittedal kommune. Tomtene har en attraktiv beliggenhet med adkomst fra Skredderudveien, og ligger i et område med en blanding av frittliggende eneboliger og tilrettelagt infrastruktur. Totalt utgjør tomtene et sammenhengende areal i et svakt skrånende terreng med gode solforhold og nærhet til kollektivtransport, skole og barnehage.

Hovedtomten hvor eksisterende bolig er plassert. Tomten er regulert til boligformål, men påvirkes av ny reguleringsplan hvor deler av arealet i nordøst avsettes til fremtidig veiformål. Tomten har adkomst fra eksisterende vei

(Skredderudveien) og grenser mot jernbanen i øst. Tomt 9/162 og 9/163: Ligger som tilleggsparseller til hovedtomten, og fungerer i dag som hageareal og adkomst. Tomt 9/162 blir betydelig berørt av den nye reguleringsplanen, hvor store deler er regulert til offentlig vei (FA og FS3). Tomt 9/163 påvirkes også i stor grad, da ny vei skjærer gjennom hele tomten fra sør til nord.
Disse tomtene har i dag verdi som tilleggsareal, men reguleringsplanen gjør at store deler vil kunne eksproprieres til offentlig veiformål.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eneboligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Hauger i Nittedal kommune. Området er familievennlig og har nærhet til både skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et godt utvalg av servicetilbud. Fra eiendommen er det kort vei til vakre turområder i Lillomarka, som byr på et rikt tilbud av tur- og treningsmuligheter året rundt. Her finner du også lysløype og preparerte skiløyper med forbindelse til et større løypenett som strekker seg helt inn til Oslo – perfekt for både turgåere og skientusiaster.

For den aktive familien er det kort kjøretur til Varingskollen Alpinsenter, kun ca. 20 minutter unna. Anlegget tilbyr varierte alpinbakker for alle ferdighetsnivåer samt to serveringssteder med varmestue – et utmerket tilbud for hele familien. Like i nærheten ligger også Hauger Golfbane, vakkert beliggende i sydhellingen mot Hellerudsletta, med flott utsyn fra klubbhuset mot det omkringliggende landskapet og banen.

Skole- og barnehagetilbudet i området er godt utbygget. Det er ca. 1 km til Slattum barneskole og ca. 2 km til Li ungdomsskole. På Haugeråsen finner du nærmeste barnehage, og det finnes flere barnehager i Li/Hagan-området. Ved Li ungdomsskole ligger et moderne idrettsanlegg med flere kunstgressbaner, svømmehall, håndballhall og sandvolleyballbane. I tillegg har området lekeplasser, ridesenter, nærbutikk og sentral-idrettsanlegg i umiddelbar nærhet.

Mosenteret ligger kun få minutter unna med bil og byr på et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Ønsker du ytterligere shoppingmuligheter er det kort vei til både Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Oslo.

Offentlig kommunikasjon er svært godt utbygget. Det er kort avstand til nærmeste bussholdeplass, med hyppige avganger – også ekspressbusser i rushtiden. På Gjelleråsen finnes overgangsmuligheter til Flybussen samt bussruter til Lillestrøm. Fra Rotnes, kun ca. 9 minutter unna med bil, går det tog fra Nittedal stasjon til Oslo sentrum, som gir en enkel og effektiv pendlerhverdag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

Det skal bygges kjedet eneboliger i området, dette vil endre innkjøringen så den går inn fra Skredderudveien og ikke fra hovedveien.

Planlagt veiutbygging påvirker eiendommen:

Det foreligger en ny reguleringsplan (datert 17.03.2025) som viser at det er planlagt ny veiføring i området rundt eiendommene 9/22, 9/162 og 9/163 (Skredderudveien 2 og tilhørende tomter). Den nye veien vil etter planen gå delvis over disse tre tomtene.

Konsekvenser for eiendommene:

Tap av tomteareal:

En del av eiendommene vil måtte avstås til offentlig veiformål. Dette innebærer at en betydelig del av tomtene 9/162 og 9/163, samt en mindre del av 9/22, blir regulert til vei. Dette vil redusere det tilgjengelige arealet til privat bruk og potensielt påvirke både bruken og verdien av eiendommene.

Nærhet til ny vei:
Den planlagte veien vil komme tett inntil eksisterende bebyggelse, spesielt på eiendom 9/163. Dette kan medføre økt støy og redusert privatliv for fremtidige eiere.

Begrenset utviklingspotensial:
Reguleringen kan gjøre det vanskeligere å søke om utvidelser eller nye tiltak på eiendommene, da arealene som omfattes av veien ikke lenger kan bebygges eller brukes fritt.

Uforutsigbarhet i prosessen:
Selv om reguleringsplanen er vedtatt, er det usikkerhet knyttet til når og hvordan veiprosjektet gjennomføres. Det kan bety en midlertidig usikkerhet for kjøper vedrørende fremtidig bruk av eiendommen og praktiske endringer i området.

I nærområdet planlegges det etablering av 14 nye boenheter fordelt på 8 bygg mellom Skredderudveien og Haugliveien (Rudstein/Hauger), noe som viser at området er i utvikling med nye boliger som naboer. Generelt er Nittedal kommune i vekst: Rotnes og Hakadal er gjenstand for større bolig- og skoleutbygginger, mens det også planlegges omsorgsboliger i Svartkruttveien.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3232/9/22:
05.01.1932 - Dokumentnr: 35 - Erklæring/avtale
Tele, radio/TV og el.verket har rett til stolpefeste og til legging av kabler og/eller ledninger samt vedlikehold

18.01.1911 - Dokumentnr: 900002 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3232 Gnr:9 Bnr:5
PB 19-34-147

24.01.1977 - Dokumentnr: 469 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0233 Gnr:9 Bnr:62

06.04.1992 - Dokumentnr: 4861 - Målebrev
Areal 1026 m2

11.11.1992 - Dokumentnr: 13707 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1123079 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0233 Gnr:9 Bnr:22

01.01.2024 - Dokumentnr: 150385 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3031 Gnr:9 Bnr:22

03.09.1997 - Dokumentnr: 13289 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3232 Gnr:9 Bnr:9
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om vedlikehold.
Kommentar: Dette er en erklæring om at eiendommen med gnr: 9 Bnr: 22 får lov til å koble seg til en privat vannledning som går fra gnr: 9 Bnr: 9. Vannledningen er koblet til kommunalt vannverk. Det er en gjensidig vedlikeholdsplikt mellom begge eiendommer og dette er et felles ansvar. Alle kostnader knyttet til reperasjon, utskifting eller vedlikehold skal fordeles likt. Tredjeparter kan ikke koble seg til vannledningen uten tillatelse.

01.03.2005 - Dokumentnr: 3315 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3232 Gnr:9 Bnr:5
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kommentar: Dette er en veirett som sikrer at eiendom med gnr: 9 og brn: 22 har lovlig adkomst til offentlig vei gjennom gnr: 9 og brn: 5.

13.09.2013 - Dokumentnr: 773156 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3232 Gnr:9 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1901555 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0233 Gnr:9 Bnr:162

01.01.2024 - Dokumentnr: 152766 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3031 Gnr:9 Bnr:162

13.09.2013 - Dokumentnr: 773178 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3232 Gnr:9 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1173171 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0233 Gnr:9 Bnr:163

01.01.2024 - Dokumentnr: 152365 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3031 Gnr:9 Bnr:163

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

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 48 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Samlet skal selger betale kr. 113 590,- 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 2. september 2025

Ansvarlig megler

Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

Ansvarlig megler

Amalie Oline Soelberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99167920

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Skredderudveien 2

Skredderudveien 2

Nabolaget Kjul/Rudstein - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Slattum skole (1-7 kl.)	364 elever, 18 klasser	1 min 0.7 km
Ulverud skole (1-7 kl.)	394 elever, 18 klasser	4 min 2.8 km
Li skole (8-10 kl.)	451 elever, 22 klasser	20 min 1.4 km
Bjertnes videregående skole	500 elever, 26 klasser	5 min 5 km
Strømmen videregående skole	515 elever, 45 klasser	16 min 11.7 km

Ladepunkt for el-bil

Slattumhallen - Nittedal kommu...	24 min

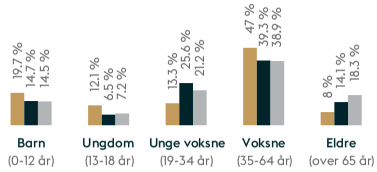
Offentlig transport

Hauger	Linje 385, 390, 390E	1 min 0.1 km
Nittedal stasjon	Linje RE30, R31	10 min 7.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min 18.4 km
Oslo Gardermoen		30 min

Barnehager

Haugeråsen barnehage (0-5 år)	73 barn	8 min 0.6 km
Gnisten barnehage (0-5 år)	61 barn	20 min 1.4 km
Slattum barnehage (0-5 år)	69 barn	22 min 1.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjul/Rudstein	1 516	526
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Slattum skole	9 min
Friidrettsbane - Slattum skole	1 min
Myrens Treningssenter Mosenter...	6 min
SvingInn Nittedal	6 min

«Barnevennlig til tusen med kort vei til alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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 2025

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Løkken, Simen Seljevold	9578-5999-4-2411533	2025-04-07 10:31:20
Paulsen, Karoline	9578-5997-4-2146127	2025-04-07 10:28:50

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
7. apr. 2025

Oppdragsnummer
65-0046/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skredderudveien 2, 1480 SLATTUM

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Karoline Paulsen, Simen Seljevold Løkken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. august 2019

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: 3007180
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Arbeid utført før min botid, men da samboer/medeier bodde her med annen partner. Bytte av rør, membran, våtromsplater, nytt inventar, varmekabler gulv, flislegging gulv. Ca 2015.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Jeg vet ikke. Det samme som over.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet tak, kledning yttervegger og isolasjon. Nytt ildsted innstallert. Nye vinduer. Ca 2015.

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Huset er bygget i flere epoker siden 1800-tallet.

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

Beskriv: Den har ikke det.

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

Feil og mangler

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

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

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)
Nei

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

Beskriv: Garasjen er av gammel dato og er moden for utbedring.

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: Huset er gammelt og alle gulv i første etasje er skjeve. Det er oppstått noen mindre sprekker utvendig i mur etter sprenging i grunn på slattum.

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

Beskriv: Tett sluk i dusj etter hår (vanlig bruk) som vi kunne enkelt ordne selv ved å åpne og manuelt fjerne.

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: Ja. Mus i huset. Maur på badet.

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? Jeg vet ikke. Tidligere salgsoppgave fra ca 2013.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

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?

Ja

Beskriv: Nabovarsler av nye bygninger lenger opp i Skredderudveien. Veien på oversiden av huset skal legges noe om.

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

Eventuell kommentar: Rolig nabolag.

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?

Nei

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

Eventuell kommentar: Ikke så langt jeg vet

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: 65-0046/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Paulsen, Karoline	**2025-04-07**	**Løkken, Simen Seljevold**	**2025-04-07**

Identifikasjon

bankID Paulsen, Karoline

Identifikasjon

bankID Løkken, Simen Seljevold

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Skredderudveien 2 , 1480 SLATTUM
NITTEDAL kommune
gnr. 9, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 28.08.2025 **Rapportdato:** 31.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-2929 **Referansenummer:** XN1323

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen **Vår ref:**

STIGEN Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Skredderudveien 2 , 1480 SLATTUM
Gnr 9 - Bnr 22
3232 NITTEDAL

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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 1912.

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: 1912

UTVENDIG Gå til side

Enebolig med saltak tekket med takplater. Yttervegger er i trebindingsverk/laftet konstruksjon utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med gråsteinsmur og påler.

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013/14. Doble glass i kjeller fra antatt byggeår.

En malt ytterdør med glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Malt tregulv, laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malt panel og malte glatte flater samt tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malte panelplater og malt panel.

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.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig innenfor ett område med usikre radonmålinger.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg.
Det er nivilert fra terskel til badekar og det ble målt ca 1cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert 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. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. 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. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av 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.

Skredderudveien 2 , 1480 SLATTUM
Gnr 9 - Bnr 22
3232 NITTEDAL

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Anlegg med automatsikringer.

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

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 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.

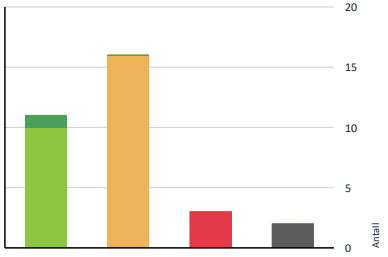
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

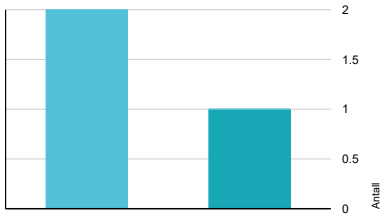
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Skredderudveien 2 , 1480 SLATTUM
Gnr 9 - Bnr 22
3232 NITTEDAL

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1912

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Enebolig med saltak tekket med takplater. Yttervegger er i trebindingsverk/laftet konstruksjon utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med gråsteinsmur og påler.

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak som er tekket med takplater. Yttertaket er besiktiget fra bakkeplan.

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: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert at takplater er tråkket ned enkelte steder. Det ble observert mose på deler av taket og dette bør forsøket fjernet. Mose har som kjent den egenskapen at den holder på fukt/vann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette bør fjernes da dette på sikt kan føre til andre bygningsdeler også blir tilført/ utsatt for fukt/ vann som i sin tur kan føre til råte.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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 er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon/laftet konstruksjon fra byggeår og bordkledning(2015).

Skredderudveien 2 , 1480 SLATTUM
Gnr 9 - Bnr 22
3232 NITTEDAL

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

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.

TG EU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i treverk. Lukket konstruksjon. Det er åpent i knegg i trappegang. Ikke gangbart gulv. Ikke videre vurdert og tg ikke satt.

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.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013/14. Doble glass i kjeller fra antatt byggeår.

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.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det er observert noen bruksmerker på enkelte vinduer i 1. etasje og loftetasje. Det er observert fuktmerker i utforing på kjøkken.

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
• Tiltak:

Utskiftninger kan skje når det gjelder kjellervinduer. Det bør påregnes overflate behandling på øvrige vinduer.

TG 1 Dører

En malt ytterdør med glassfelt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Malt tregulv, laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malt panel og malte glatte flater samt tapetserte flater.
Overflatebehandling himling: Malte panelplater og malt panel.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig brukslitasje. 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 bruksslitasje på gulvflater i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

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 skjevheter og stedvis knirk.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 4cm igjennom rommet
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Soverom/rom loftetasje er det registrert høydeavvik på ca 3,5cm.

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

Estimering er kun satt til kontroll. Det anbefales å innhente pristilbud av utførende entreprenører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Radon

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

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig innenfor ett område med usikre radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Det er utfør kontroll av Nedre Romerike brann- og redningsvesen 26.8.2025 og det er denne som legges til grunn for vurdering.

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.

TG 2 Innvendige trapper

Skredderudveien 2 , 1480 SLATTUM
Gnr 9 - Bnr 22
3232 NITTEDAL

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpning i rekkverk er målt til 11,8cm. Trapp med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til soverom i loftetasje ta noe i karm. Baderomsdør med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør bør justeres. Baderomsdør bør overflate behandles.

Andre innvendige forhold

Det er opplegg for vaskemaskin i rom uten sluk. Det er lagt vannstopper rundt vaskemaskin for eventuelt lekkasje. Det anbefales å plassere vaskemaskin på våtrom hvor det er sluk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg.
Det er nivilert fra terskel til badekar og det ble målt ca 1cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte

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.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. 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.

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger
Overflatebehandlinger: malt takess. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

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

Vindu er nærmere enn 1 meter fra våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ca 1cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.

Fliser er ufagmessig utført, det er observert ujevnheter i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.
Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Skredderudveien 2 , 1480 SLATTUM
Gnr 9 - Bnr 22
3232 NITTEDAL

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG IU **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.(laftet konstruksjon)
Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminert 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. Integrert kombiskap.

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

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: 2016 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. 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. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av 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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. 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 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

187 liters varmtvannstank fra 2016

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på badet, entre og fyring med ved samt varmepumpe.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

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.

Skredderudveien 2 , 1480 SLATTUM
Gnr 9 - Bnr 22
3232 NITTEDAL

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

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.

Generelt om anlegget

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

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det er observert løse ledninger og åpne punkter på kneloft.

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.

Estimering er kun satt til kontroll. Det anbefales å innhente pristilbud av utførende entreprenører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

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 Drenering

Byggeåret tilsier at det normalt er drenering med drensrør av sement/tegl, ingen utvendig fuktsikring av vorteplast.

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

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er registrert noe fukt i vegger og saltutslag. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen.
Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner.

Det ble foretatt enkle målinger med Protimeter MMS-2.
Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i gråsteinsmur med pussede flater og gruset/leir dekke.

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Terrengforhold

Boligen er etablert i et skrånende terreng.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skredderudveien 2 , 1480 SLATTUM
Gnr 9 - Bnr 22
3232 NITTEDAL

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Det kommenteres at boligen ligger i skrånende terreng noe som gir økt vanntrykk mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påses at vann renner vekk fra boligen og det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp 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.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftetasje	29			29		15	44
1. Etasje	47			47			47
Kjeller						22	22
SUM	**76**					**37**	**113**
SUM BRA	**76**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Trapperom, Gang		
1. Etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Stue, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

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.

Takhøyde i 1. etasje er målt til 2.06m. Takhøyden er kontrollert ved enkelte målepunkter. Kjeller er ikke målbar grunnet lav takhøyde.

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.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Skredderudveien 2 , 1480 SLATTUM
Gnr 9 - Bnr 22
3232 NITTEDAL

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	76	0
Bod	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Simen Seljevold Løkken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	9	22		0	1045.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skredderudveien 2

Hjemmelshaver
Paulsen Karoline, Løkken Simen Seljevold

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 1 045,20 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.08.2025	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	28.08.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Eier	28.08.2025	Under befaring	Fremvist		Nei
Megler	28.08.2025	Megler opplysninger	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring	17.08.2025	PROV AS	Fremvist		Nei
Tegninger			Ingen		Nei
Rehabiltering av pipe og kontroll	26.08.2025	Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS	Fremvist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke vist		Nei

Skredderudveien 2 , 1480 SLATTUM
Gnr 9 - Bnr 22
3232 NITTEDAL

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Skredderudveien 2 , 1480 SLATTUM
Gnr 9 - Bnr 22
3232 NITTEDAL

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

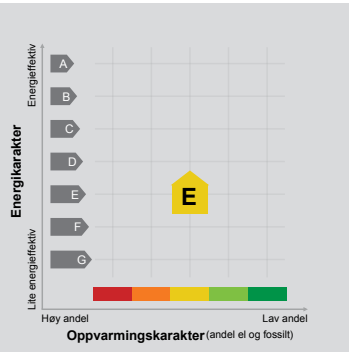
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XN1323

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skredderudveien 2
Postnummer	1480
Sted	SLATTUM
Kommunenavn	Nittedal
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151069940
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-86416
Dato	01.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 24 417 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1912
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 3: 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 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: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Nittedal kommune

Adresse Rådhuset, 1482
Telefon

Utskriftsdato: 18.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Nittedal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3232 **Gårdsnr.:** 9 **Bruksnr.:** 22
Adresse: Skredderudveien 2, 1480 SLATTUM
Referanse: 65-0046/25

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	8532	01.04.2025
Eiendomsskatt		

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ambita

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Nittedal	3232	-	9	/	163	/	0	/	0

Oversiktskart



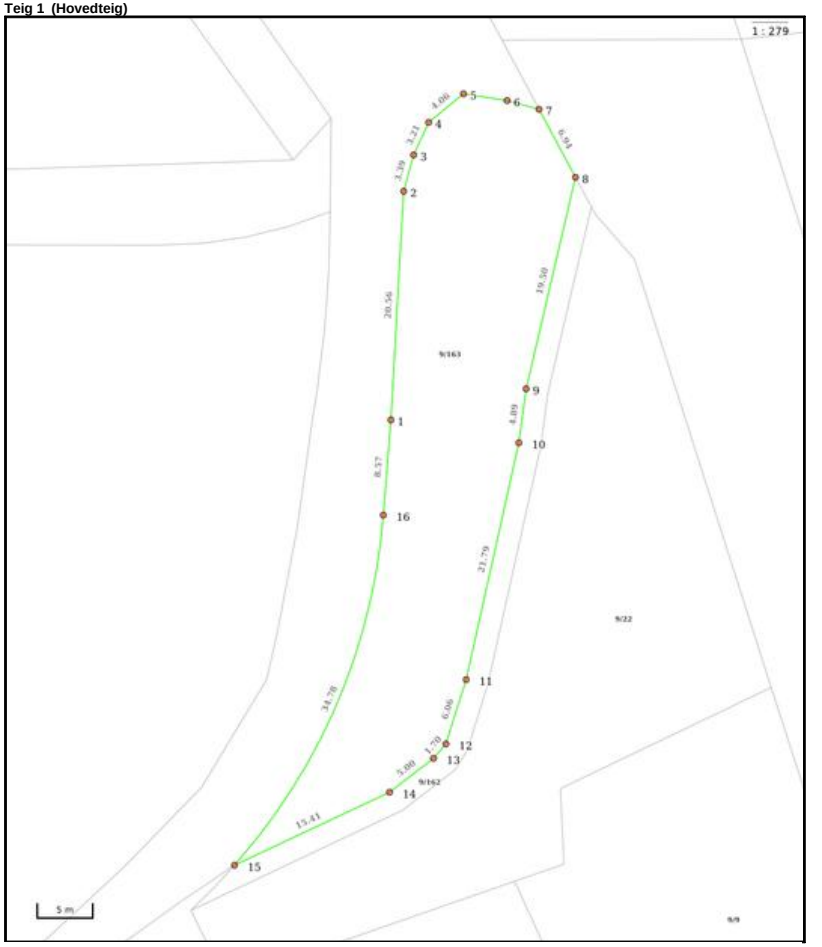
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 762,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 654 722,85	606 582,72	20,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 654 743,40	606 582,01	3,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 654 746,74	606 582,61	3,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 654 749,76	606 583,69	4,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 654 752,61	606 586,58	3,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 654 752,36	606 590,54	2,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 654 751,84	606 593,47	6,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 654 746,05	606 597,29	19,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 654 726,74	606 594,59	4,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 654 721,85	606 594,38	21,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 654 700,24	606 591,59	6,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 654 694,32	606 590,29	1,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 654 692,94	606 589,30	5,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 654 689,54	606 585,63	15,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 654 681,76	606 572,33	34,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	-53,47	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 654 714,28	606 582,82	8,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale gebyr for 2025

Gnr.:	9	Bnr.:	22	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Skredderudveien 2						
Merknad:							

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

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

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

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

Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift	
Faste gebyr:	
Målerleie	Kr 245
Tilsyns- og feiegebyr	Kr 514
Renovasjon 140 liter restavfall og papir	Kr 5 039
Abonnementsgebyr vann	Kr 2 538
Abonnementsgebyr avløp	Kr 3 122
Variable gebyr (målt over vannmåler)	
Forbruksgebyr vann per m³	Kr 31,84
Forbruksgebyr avløp per m³	Kr 39,68

Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyrer.

Normalt forbruk er cirka 50 m³ per person per år

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

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

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

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

Utskriftsdato: 17.03.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skredderudveien 2, 1480 SLATTUM								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 753 000,00 kr
Skatt	2 786,00 kr
Bunnfradrag	1 300 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2025
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2.1 ‰
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.

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

Utskriftsdato: 17.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skredderudveien 2, 1480 SLATTUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
62079427	1757	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	73

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

NITTEDAL KOMMUNE
Enhet for tekniske tjenester
Moveien 1, 1482 Nittedal
Tlf.: 67 05 91 00, Faks: 67 07 22 70
E-post: postmottak@nittedal.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr.:	9	Bnr.:	22	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:							

Det finnes ikke brukstillatelse eller ferdigattest i arkivet. ☒

Utskriftsdato: 17.03.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skredderudveien 2, 1480 SLATTUM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201801
Navn	Kommuneplan 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.08.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/2082/Kommuneplanbestemmelser%20Kommuneplan%20NK%202019-2030%20stadfestet.pdf
Delarealer	**Delareal** 153 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 892 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	173

Navn	Detaljreguleringsplan for del av Skredderudveien og adkomst til gbnr. 9/42 m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/1389/173_REGULERINGSBESTEMMELSER%2010-02-2016-revidert%2012.05.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** f_FA1
	Delareal 78 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_A1
	Delareal 5 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** f_Annen veggrunn - g
	Delareal 36 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_Annen veggrunn - g
	Delareal 30 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_Fortau
Id	146
Navn	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET HAUGER TERRASSE - HAUGLIVEIEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/587/146.pdf
Delarealer	**Delareal** 892 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** E

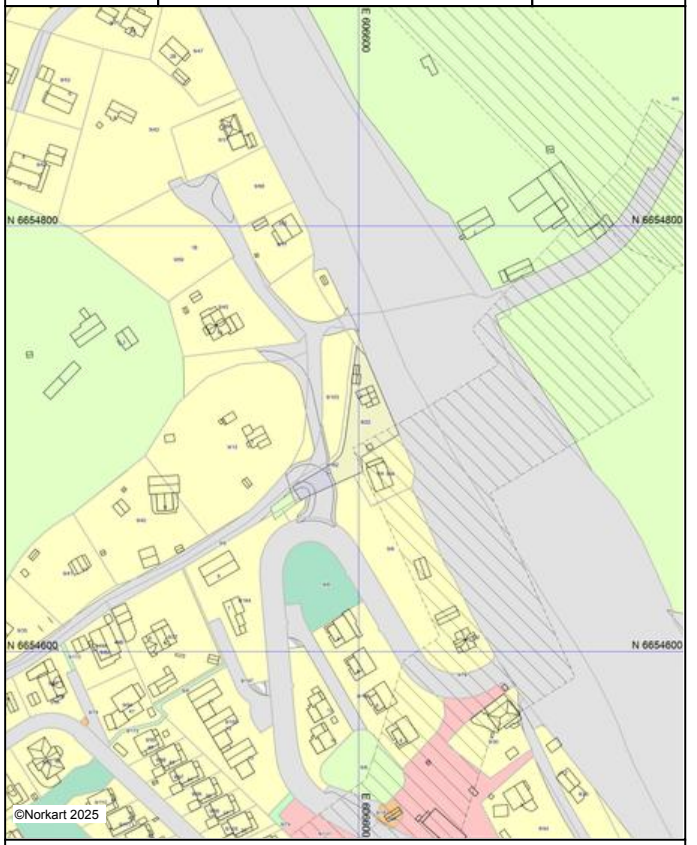
Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 9/22
Adresse: Skredderudveien 2
Dato: 17.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Nittedal kommune

Ledningskart

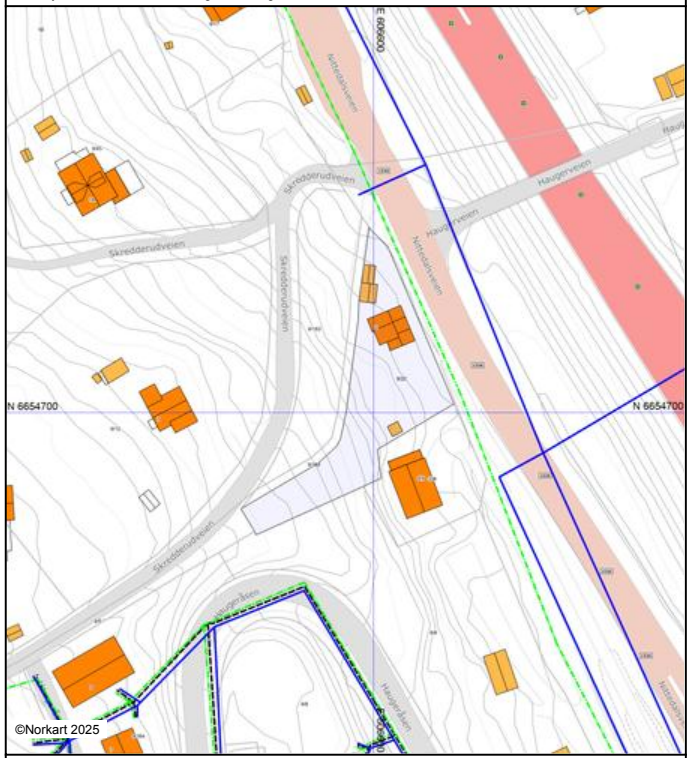
Eiendom: 9/22
Adresse: Skredderudveien 2
Dato: 17.03.2025
Målestokk: 1:1000

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 2025

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.

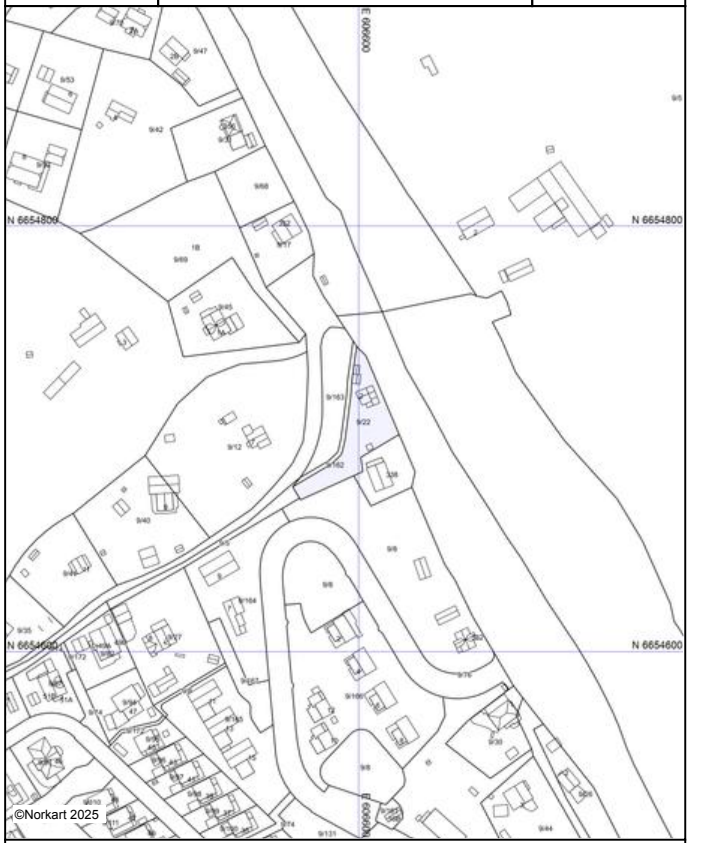
Nittedal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 9/22
Adresse: Skredderudveien 2
Dato: 17.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

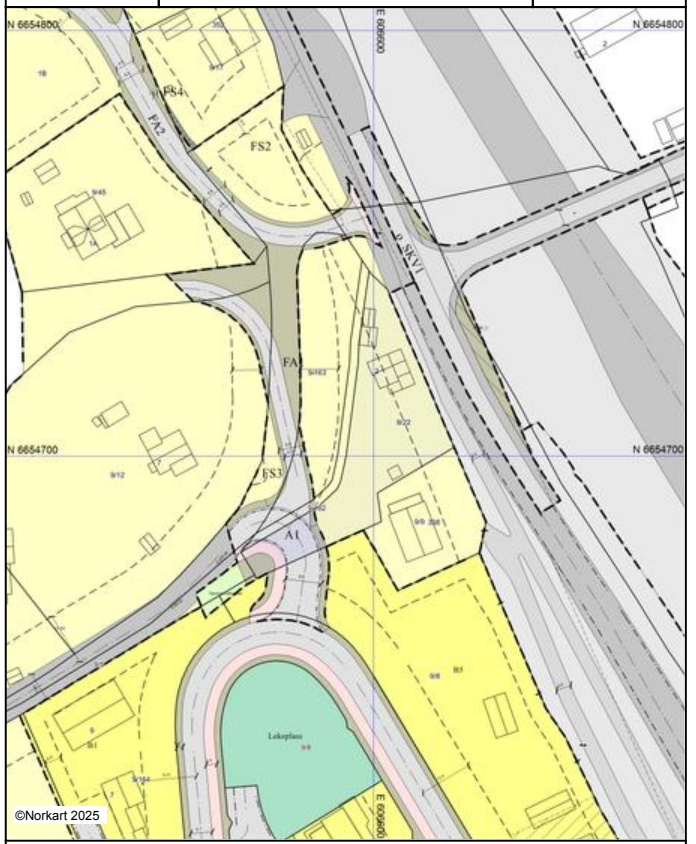
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/22
Adresse: Skredderudveien 2
Dato: 17.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

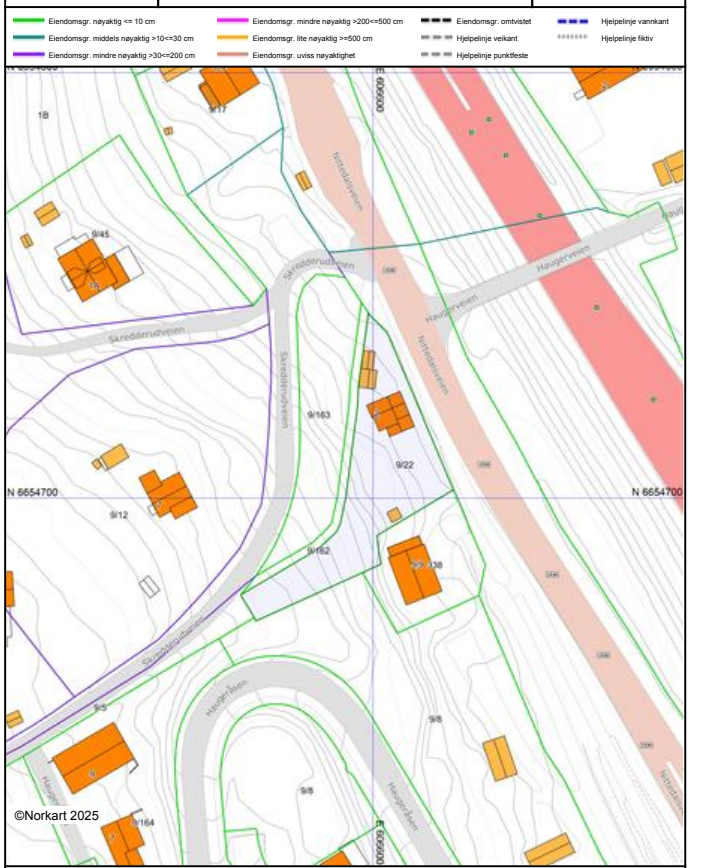
Nittedal kommune

Grunnkart

Eiendom: 9/22
Adresse: Skredderudveien 2
Dato: 17.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

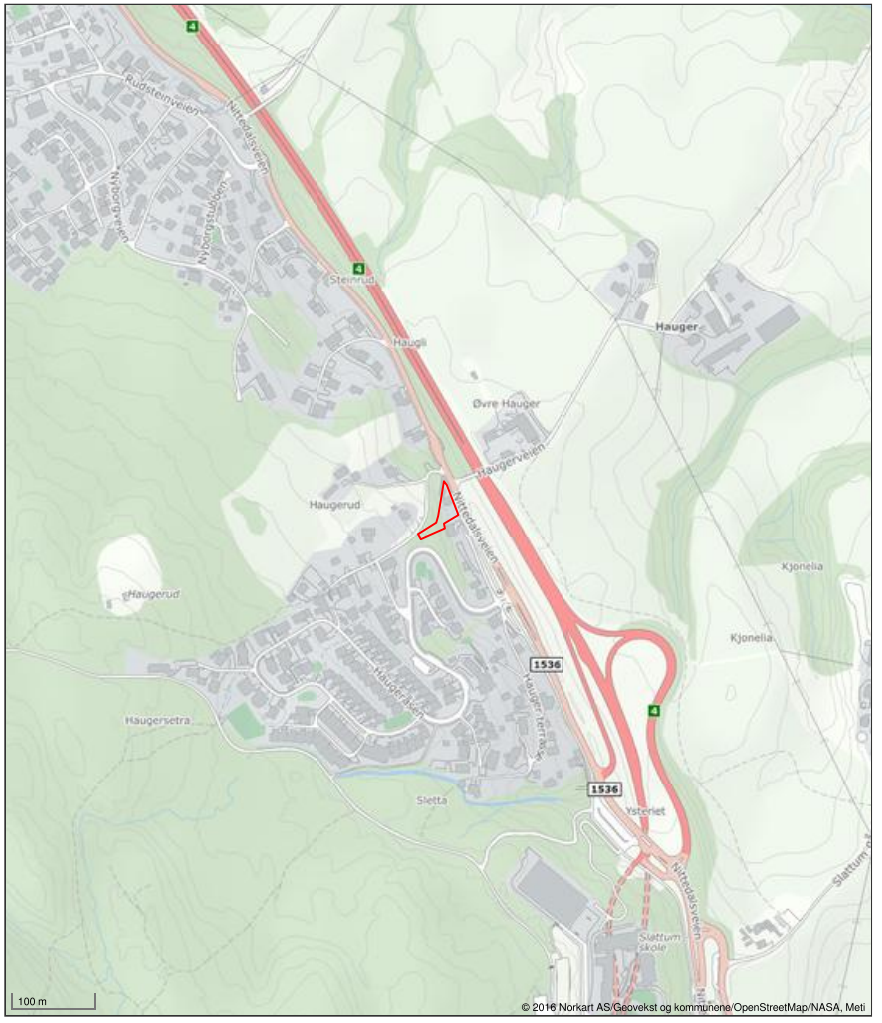
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 17.03.2025

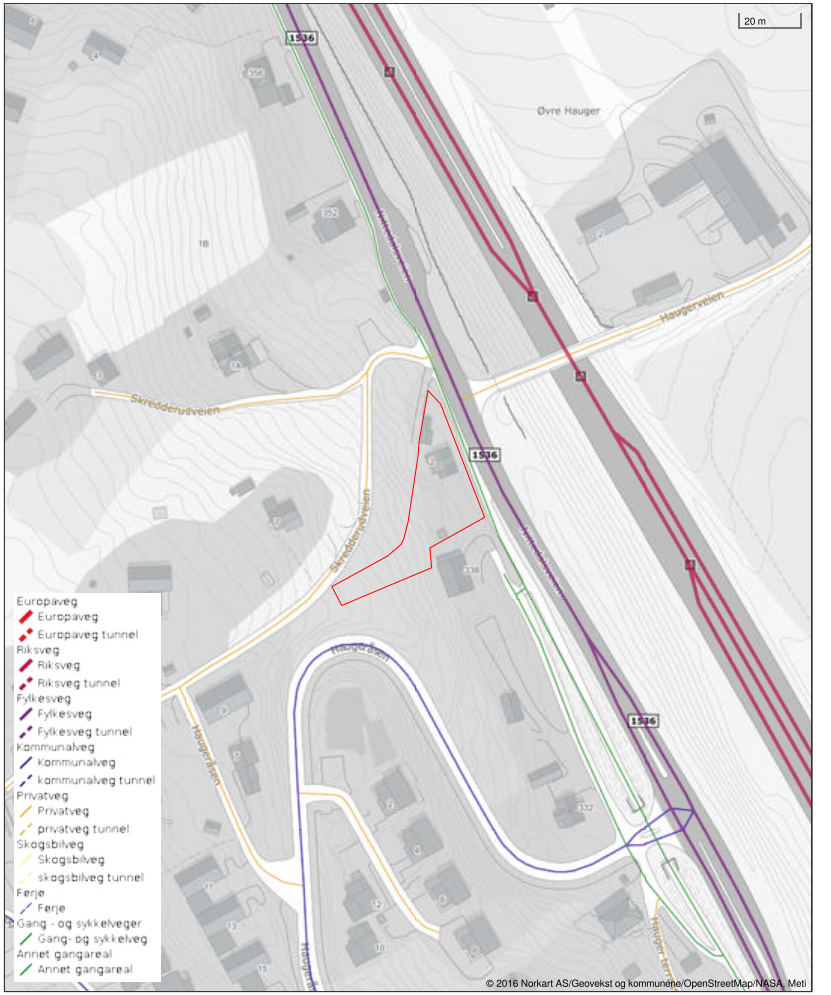
Oversiktskart for eiendom 3232 - 9/22//



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: 17.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 3232 - 9/22//



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: 17.03.2025

Eiendomskart for eiendom 3232 - 9/22//



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

Eiendomsgr ombrystet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 045,20 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6654706,92	**Øst**	606604,44	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6654726,46	606596,57	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,25	
2	6654721,77	606596,38	5 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	4,69	
3	6654699,98	606593,57	5 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	21,97	
4	6654693,89	606592,24	5 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	6,23	
5	6654692,15	606591,39	5 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	1,94	
6	6654688,07	606586,99	5 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	6,00	
7	6654677,36	606568,8	5 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	21,11	
8	6654672,03	606572,05	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,24	
9	6654671,19	606572,34	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,89	
10	6654682,61	606597,58	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,70	
11	6654684,54	606601,86	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,70	
12	6654691,26	606600,91	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,79	
13	6654702,02	606618,98	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	21,03	
14	6654739,19	606603,26	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	40,36	
15	6654742,89	606599,39	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,35	
16	6654743,54	606598,96	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,78	

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	SUNDBY	Beregnet areal	1045.2
Etablert dato	18.01.1911	Historisk oppgitt areal	1045
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	9/22
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	9/22
Fullføring av midlertidig forretning DL Oppmålingsforr.	05.11.2013 20.12.2013	13/02395		9/8 (-3507), 9/76 (3507) 9/5, 9/22, 9/30, 9/74, 9/109, 9/131, 9/161, 111/11
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	05.11.2013 23.12.2013	13/02395		 9/5, 9/8, 9/9, 9/22, 9/27, 9/74, 9/76, 9/94, 9/95, 111/11
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	07.05.2013 11.09.2013	13/02591		 9/1, 9/5, 9/22, 111/11
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	07.05.2013 11.09.2013	13/02591		 9/22, 111/11
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	07.05.2013 11.09.2013	13/02591	Tinglyst 18.09.2013	9/5 (-152,9), 9/162 (152,8) 9/1, 9/22, 111/11
Skyldeling Skyldeling	24.01.1977			0233-9/62 (83), 9/22 (-83)
Skyldeling Skyldeling	18.01.1911			9/5 (-1039), 9/22 (1039)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6654706.92	606604.44	0	Ja	1045.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LØKKEN SIMEN SELJEVOLD F141089*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKREDDERUDVEIEN 2 1480 1480 SLATTUM	Bosatt (B)
PAULSEN KAROLINE F240992*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKREDDERUDVEIEN 2 1480 1480 SLATTUM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skredderudveien 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1480 SLATTUM	Kirkesogn	02061101 Nittedal
Grunnkrets	403 Rudstein	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	1 Søndre Nittedal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151069940		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1912
2	151069959		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1940

1: Bygning 151069940: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1912

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
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
Tatt i bruk	01.01.1912	11.07.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skredderudveien 2	H0101	9/22	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 151069959: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.1940

Bygningsdata

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nittedal kommune: Grunneiendom 3232-9/22

Norkart
Utskriftsdato: 17.03.2025 10:29

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1940	11.07.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	9/22	-	-	-	-	-

Etasjer

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

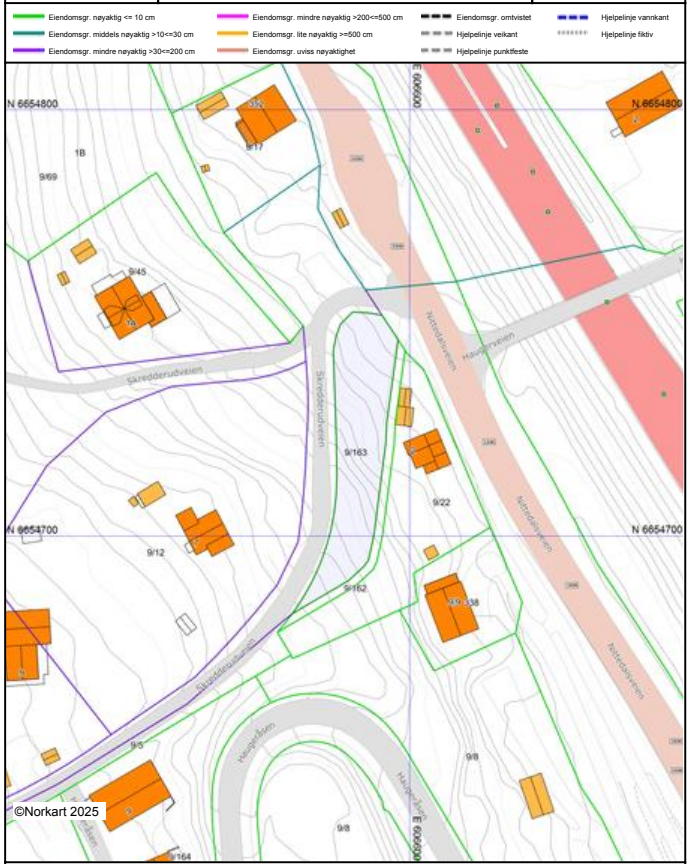
Grunnkart

Nittedal kommune

Eiendom: 9/163
Adresse:
Dato: 02.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

Bestemmelser og retningslinjer til

Kommuneplanens arealdel for Nittedal kommune 2019-2030

Vedtatt av Nittedal kommunestyre 26.08.2019

Stadfestet etter markaloven av klima- og miljødepartementet 29.01.2021



Innhold

1 FELLESBESTEMMELSER 8

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

1.13.4 Stråling og radon 19
1.13.5 Støy 20
1.13.6 Naturmiljø 20
1.14 Estetikk og kulturmiljø 22
1.14.1 Estetikk og landskap 22
1.14.2 Kulturminner og kulturverdier 22
1.15 Samfunnssikkerhet 23
1.15.1 Stabilitet og geotekniske forhold 23
1.15.2 Klimatilpasning, flom og overvann 24
1.16 Forbud hyblifisering 26
1.17 Hensynssoner 26
1.17.1 Naturområder 27
1.17.1.1 Hensynssone amfibiedam Holumskog 27
1.17.1.2 Hensynssone naturreservater 27
1.17.1.3 Hensynssone Marka 27
1.17.1.4 Hensynssone langs verna vassdrag klasse 1 28
1.17.1.5 Hensynssone verna vassdrag klasse 2 29
1.17.2 Kulturverdier 30
1.17.2.1 Hensynssoner kulturmiljø- og kulturlandskap 30
1.17.3 Aktsomhets- og faresoner 31
1.17.3.1 Hensynssone faresone kvikkleire 31
1.17.3.2 Hensynssone aktsomhetssone under marin grense 31
1.17.3.3 Hensynssone flomfare Nitelva 31
1.17.3.4 Hensynssone aktsomhet flomfare Ørfiskebekken, Glanerudbekken og mindre bekker 32
1.17.3.5 Hensynssone mindre bekker - flomveier i tettbebyggelse 32
1.17.3.6 Hensynssone høyspennings luftanlegg 32
1.17.4 Hensynssone med krav om felles planlegging 33
1.17.4.1 Videreføring av gjeldende reguleringsplaner 34
1.17.5 Bestemmelseslinje for parkeringshus i fjell 34
1.17.6 Sikringssone drikkevannskilde H110 Ørfiske og Bergstjern 35

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

2.1 Generelle bestemmelser 36
2.2 Nødvendige arealer til offentlig eller privat tjenesteyting 36
2.3 Blå/grønn/grå og teknisk infrastruktur 36
2.4 Midlertidige rigg- og anleggsområder 37
2.5 Estetikk 37
2.6 Renovasjon 37
2.6.1 Renovasjon i nye Nittedal sentrum 38
2.7 Parkering og sykkelparkering 38
2.7.1 Parkering i områder med boliger og boliger i kombinasjon med andre formål 39
2.7.2 Parkering i andre områder for bebyggelse og anlegg 40
2.7.3 Parkering for barnehager 40
2.7.4 Parkering for skoler 41
2.7.5 Parkering for idrettsanlegg 41
2.7.6 Parkering i nye Nittedal sentrum S1-S4 41
2.8 Tilgang til friluftsområder for alle områder med boliger 42
2.9 Sol og skygge 42
2.10 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper og høydeberedskap brann 42
2.11 Jordressurser i byggeområder 43
2.12 Særskilte bestemmelser for områder med boliger 43
2.12.1 Krav til fellesområder og oppholdsarealer i områder med boliger 43
2.12.2 Boligtyper og boligsammensetninger 45
2.12.3 Utnytting 46
2.13 Områder for sentrumsformål 47
2.13.1 Sentrumskjernen S1-S4 - nye Nittedal sentrum 47
2.13.1.1 Støy Nittedal sentrum 48
2.14 Områder med kombinasjonsformål 48
2.15 Områder med kombinasjonsformål -offentlig eller privat tjenesteyting og bolig 49
2.15.1 BKB 1 - Svartkruttveien 49

2.16 Områder med kombinasjonsformål - offentlig eller privat tjenesteyting og næring 49
2.17 Områder avsatt til bolig -nåværende 50
2.18 Områder avsatt til bolig –fremtidig 50
2.18.1 Fortetting i bebygde områder på Kjul og utbygging av områdene B18, B19, B21, B22 og B23 51
2.18.2 Omregulering av frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse og blokk på Rotnes, pbl § 11-9, nr.1 51
2.19 Områder for offentlig eller privat tjenesteyting 52
2.19.1 Ny Tøyen barnehage - BOP3 (MS-senteret) 53
2.19.2 Rotnes - BOP 2 53
2.19.3 Barnehage Svartkruttveien/sentrum - OP5 53
2.20 Område med kombinasjonsformål –næring og bolig 53
2.21 Områder med kombinasjonsformål –parkering og næring 54
2.22 Områder for idrettsformål 54
2.23 Områder for samferdsel 55
2.23.1 Veg, V1b, V2, V3 55
2.23.2 Hovednett for sykkel, HS 55
2.24 Områder avsatt til næring 55
2.24.1 Næringsområder i nye Nittedal sentrum, N1, N2, N3, N4 55
N3 56
2.24.2 Rotnes bruk nord N14 56
2.24.3 Område for næring N10 Gnisteneiendommen 56
2.24.4 N13 Strøm 57
2.24.5 Skytta - eksisterende næringsområder 57
2.25 Rekkefølgebestemmelser 57
2.25.1 Rekkefølgebestemmelser - frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse og blokk på Rotnes 58
2.25.2 Rekkefølgebestemmelser - nye Nittedal sentrum S1-S4 58
2.25.3 Rekkefølgebestemmelser - sentrum BKB 1 59
2.25.4 Rekkefølgebestemmelser til idrettsanlegg BIA2 Sagerud 59

3 GRØNTSTRUKTUR 60

3.1 Generelt 60
3.2 Grøntstruktur i nye Nittedal sentrum 60

4 BRUK OG VERN AV VASSDRAG 62

4.1 Områder BV i Nittedal sentrum 62

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

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

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

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

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

1 Fellesbestemmelser

1.1 Kommuneplanens virkning

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

Arealformål og hensynssoner

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

1.2 Kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner

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

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

1.2.1 Kommuneplanens fellesbestemmelser der reguleringsplaner er tyst

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

1.2.2 Reguleringsplaner uten egne bestemmelser

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

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

1.3 Ved oppheving av reguleringsplaner

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

1.4 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan

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

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

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

1.4.1 Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan

pbl § 11-10, nr.1

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

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

1.5 Utnytting for områder uten reguleringsplan

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

1.6 *Parkering:*

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

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

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

1.7 Krav om utarbeidelse av ny reguleringsplan

pbl § 12-1

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

Ved søknad om tillatelse etter pbl §20-1.

1.8 Krav om teknisk infrastruktur

pbl § 11-9, nr. 3

Vei, vann, overvann, avløp

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

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

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

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

1.9 Utbyggingsavtale og områdemodell

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

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

1.10 Temakart holdningsklasser avkjørsler til offentlig vei med bestemmelser

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

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

For offentlige veier gjelder følgende holdningsklasser for avkjørsler:

a) Holdningsklasse meget streng:

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

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

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

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

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

d) Holdningsklasse lite streng:

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

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

1.11 Temakart byggegrenser med bestemmelser

1.11.1 Generelle byggegrenser til offentlig veg

pbl § 11-9, nr.5 , veglov § 29

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

a) Byggegrense 30 meter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.11.2 Nye Nittedal sentrum

pbl § 11-9, nr.5 , veglov § 29

Innenfor hensynssone H810_1 krav om felles planlegging gjelder følgende byggegrenser:

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

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

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

Byggegrense mot V1b er 30 m.

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

1.11.3 Nettstasjoner

pbl § 11-9, nr.5

Byggegrenser mot nettstasjoner er 5 m.

1.11.4 Byggegrenser langs, under og over jernbane

pbl § 11-9, nr.5, jernbaneloven § 10

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

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

1.11.5 Offentlig VA-ledning

pbl § 11-9, nr. 5

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

1.12 Tilgjengelighet

pbl § 11-9 nr.5

I all arealplanlegging og forvaltning etter plan- og bygningsloven skal prinsippene om universell utforming legges til grunn i tråd med gjeldende TEK og rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle", eller den til enhver tid gjeldende norm.
Det skal legges vekst på utforming av trygge, effektive og logiske forbindelseslinjer for folks dagligliv, for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

1.13 Miljø og forurensning

1.13.1 Klimahensyn

Bestemmelser etter pbl 11-9, nr.8

- Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det
- legges vekt på løsninger som legger til rette for redusert energibehov og klimasmarte bygg
- sikres opparbeiding av infrastruktur som legger til rette for bruk av fornybar energi, herunder tilrettelegging for hurtiglading ved nye bensinstasjoner
- utarbeides planer for energiløsninger basert på fornybare energikilder
- legges til rette for å redusere transportbehovet og legges vekt på løsninger hvor transporten kan skje kollektivt, på sykkel og til fots
- for regulering av reguleringsplaner som omfatter mer enn 10 boenheter eller 1000kvm BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø- og energi.

Retningslinje:

Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, energikilde, utslipp, materialvalg, avfallshåndtering, klimaregnskap, overvannshåndtering og massehåndtering m.m., samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.

Innenfor områder omfattet av hensynsone H810_1 nye Nittedal sentrum skal eventuell tilknytningsplikt til fjernvarme fastsettes i reguleringsplan.

1.13.2 Luftforurensning

pbl § 11-9, nr 8

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 eller til enhver tid gjeldende norm skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker ved bygge– og anleggstiltak/aktivitet. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder utsatt for luftforurensning skal konsekvenser og eventuelle tiltak utredes.

1.13.3 Grunnforurensning

pbl § 11-9, nr 8

Ved inngrep i områder med grunn av forurenset grunn gjelder forurensningsforskriften.
Ved regulering av områder eller områder inntil virksomhet med antatt fare for forurenset grunn skal det tas nødvendige prøver for å avdekke forurensning.

1.13.4 Stråling og radon

pbl § 11-9, nr.8

Radon:
I radonutsatte områder skal sikring gjennomføres før utbygging kan skje.

Elektromagnetiske felt

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 microtesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfelt, jf. Statens strålevern.

1.13.5 Støy

pbl § 11-9, nr.8

Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2016 eller til enhver tid gjeldende norm skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker ved bygge– og anleggstiltak/aktivitet. Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse tillates ikke oppført i områder der støybelastningen overskrider anbefalte maksimalverdi Lden 55dB i retningslinjen.

Det skal i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner gjennomføres støykartlegging/beregninger og sikres avbøtende tiltak iht. T-1442/2016, beregningene og foreslåtte avbøtende tiltak skal ligge til grunn ved utforming av områder. Utbyggingsområder skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg og uteområder.

1.13.6 Naturmiljø

pbl § 11-9, nr.5, 6

Generelt for bekker- og vassdrag
Lukking av elver og bekker med års sikker vannføring og flomvannsbekker, samt utfylling og inngrep i innsjøer, tjern og raviner er ikke tillatt.

Ingen bebyggelse skal plasseres nærmere bekker med års sikker vannføring enn minimum 20 m fra kant bekk ved normalvannføring, der ikke annet er fastsatt eller det kan dokumenteres sikkerhet mot flom tilsvarende 200-årsflom med 50 % klimapåslag.

Inngrep i kantsoner bør unngås av hensyn til biologisk mangfold og erosjonsfare. For øvrig gjelder naturmangfoldloven og Vannressursloven med forskrifter.

Naturmiljø generelt
Viktig grøntstruktur og korridorer for biologisk mangfold og vilt skal hensyntas.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres kartlegging av biologisk mangfold, rødliste arter og fremmende organismer i henhold til naturmangfoldloven og forskrift om fremmede organismer. Det skal foreligge tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om viktige naturtyper, biologisk mangfold og fremmede arter med utredning av konsekvenser og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

pbl § 11-9, nr. 8

Det kan i forbindelse med reguleringsplaner kreves miljøoppfølgingsprogram (MOP) ved større bygge- og anleggsvirksomhet og ved inngrep i vassdrag eller andre sårbare områder. Det skal foreligge hogstplan godkjent av kommunen for nye utbyggingsområder dersom hogst skjer før godkjent reguleringsplan foreligger.

Massehåndtering
pbl § 11-9, nr. 6.
Ved all utbygging skal det utarbeides en massehåndteringsplan som inkluderer

- håndtering av matjord
- miljørisikovurdering
- tiltaksplan mot spredning av fremmede skadeliggjørende organismer
- håndtering av overskuddsmasser og oppfyllingsmasser

Massebalanse skal tilstrebes. Det skal skilles mellom rene, forurensede masser og masser infisert med fremmende organismer. Det skal i størst mulig grad legges til rette for gjenbruk av masser lokalt. Eventuelle overskuddsmasser skal leveres til godkjent mottak/deponi.

Stedlige masser skal behandles som «infisert» og ikke fraktes ut av byggeområder pga fare for spredning av svartelistede arter, planteskadegjørere eller brysomme ugras.
Jordmasser/vekster fra villahager skal ikke tilføres naturen eller jordbruksareal uten kontroll pga fare for spredning av uønskede arter.

Reguleringsplan
pbl §11-9, nr. 1
Oppfylling og anlegg av oppfylling på arealer over 1 daa med rene og naturlige masser kan ikke tillates før området inngår i reguleringsplan. Flytting av stedegne masser på mer enn 1 daa regnes som bakkeplanering. Deponering av inerte og forurensede masser tillates ikke.

1.14 Estetikk og kulturmiljø

1.14.1 Estetikk og landskap

pbl § 11-9 nr.6

Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder også skilt-reklame samt endringer av eksisterende, skal utformes i harmoni med omgivelsenes karakter og form i tråd med stedegen byggeskikk og hensyn til helhetlig estetikk og landskapsvirkning. Viktige landskapskvaliteter som åsprofiler, landskapssilhuetter, ravinelandskap og elvelandskap skal bevares. Ved oppføring av ny bebyggelse skal hensyn til kulturlandskap og nærliggende bebyggelse ivaretas mht. siktlinjer, høyder, volum og bygningsuttrykk. Ved utforming av terreng og bygninger skal det legges vekt på å oppnå en god terrengtilpasning. I alle bygge- og utbyggingsprosjekter skal det tilstrebes massebalanse/en masseforvaltning som i størst mulig grad fører til gjenbruk av masser.

1.14.2 Kulturminner og kulturverdier

pbl § 11-9 nr.7

Ved søknad om tiltak som berører bygninger og anlegg vernet etter Lov om kulturminner skal det innhentes uttalelse fra/ved fylkeskommunen som kulturmyndighet. Tiltak som kan skade verneverdiene tillates ikke.

Ved søknad om tiltak som berører SEFRAK-registrerte bygninger og anlegg og andre lokaliteter med historisk verdi skal det innhentes uttalelse fra fylkeskommunen som kulturmyndighet.

Ved riving eller flytting av SEFRAK-registrerte bygninger og anlegg skal det foreligge antikvarisk dokumentasjon, som også tar for seg husets historikk, beskrivelse av huset, fotodokumentasjon og tilstand.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner må det påregnes arkeologiske utgravninger.

1.15 Samfunnssikkerhet

1.15.1 Stabilitet og geotekniske forhold

pbl § 11-9, nr.8, pbl § 28-1 jfr pbl § 3-1 bokstav h

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal sikkerhet for skred og flom ivaretas. NVE`s «Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag» og 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar revidert 22.05.2014» med rettledning 1. og 2. og NVEs veileder 7/2014 – «Sikkerhet mot kvikkleireskred» skal legges til grunn.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres grunnboringer for alle områder beliggende under marin grense, for områder over marin grense skal det være gjennomført grunnundersøkelser. Tilfredsstillende områdestabilitet og sikkerhet mot skred og flom for gjennomføring av planlagte formål både i byggefasen og permanent må dokumenteres i forbindelse med plan.

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, skal det foreligge dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet i henhold til plan- og bygningslovens § 28-1. For alle bygge- og anleggstiltak i områder beliggende under marin grense, vist på Temakart ROS, skal det utøves varsomhet og geoteknisk vurdering må innhentes.

1.15.2 Klimatilpasning, flom og overvann

pbl § 11-9 nr. 3, pbl § 11-9, nr. 8

Grunnleggende prinsipper:
Med overvann menes overflatevann, smeltevann, takvann og drensvann. Grunnleggende for overvannshåndtering, er å etablere robuste systemer som kan tåle klimaendringer og økt utbygging for å unngå skade, opprettholde vannets naturlige funksjon i kretsløpet og utgjøre minst mulig forstyrrelser av vannbalanse i området.

Overvannshåndteringen skal håndteres på helhetlig måte og størst mulig grad være åpen og legge til rette for naturbaserte løsninger og bruk av vann som ressurs for å bl.a. å utnytte naturens selvrensningsevne, fremme rekreasjon og opplevelsesverdier, være et positive landskapselement og fremme biologisk mangfold.

Overvann skal håndteres på en slik måte at skader på bygninger og anlegg unngås og at belastning på tilstøtende områder og vassdrag og kommunalt nett ikke øker som følge av utbygging. Overvann skal håndteres etter «3-trinnsstrategien» ved å:

- Fange opp og infiltrere mindre nedbør i henhold til gjeldende tekniske forskrifter, men minimum for nedbør tilsvarende 20-års returperiode
- forsinke og fordrøye større nedbør i henhold til gjeldende tekniske forskrifter, men minimum for nedbør tilsvarende 40-års returperiode
- etablere sikre og robuste flomveier (kanaler, bekker, renner, grøfter etc.) for ekstremnedbør frem til vassdrag med års sikker vannføring i henhold til gjeldende tekniske forskrifter, men minimum for nedbør tilsvarende 200-års returperiode

Dimensjoneringsgrunnlag

ivf-kurver (nedbørs**i**ntensitet, **v**arighet og **f**rekvens) legges til grunn, nærmeste målestasjon i drift pr. i dag er Blindern eller nærmeste målestasjon i drift og med minimum 30 års dataserie. Ved dimensjonering og beregning av kapasitet knyttet til de enkelte trinnene, skal det legges til grunn den nedbørsvarighet og intensitet som gir størst utslag men minumum 200 års nedbør. Det skal minimum legges til grunn en klimafaktor på 1,5. Det kan kreves at påslippsmengde til vassdrag eller eventuelt til nett

reguleres. Det tillates ikke lukking av bekker. Taknedløp tillates ikke ført til kommunalt nett. Forurenset overvann må renses før påslipp til vassdrag.

Krav til beregninger og dokumentasjon:

- beregninger for dagens avrenningssituasjon og fremtidig situasjon med økt utbygging og klimaendringer. Overvannsanlegg og flomveier internt på planområdet og inn og ut av planområdet skal dokumenteres ift. beregnet kapasitet, dimensjon og beliggenhet. Det skal gjøres vurdering av påvirkning på grunnvannstand og konsekvenser av endringer i nedbørsfeltet.
- flomberegninger for berørte nye eller eksisterende flomveier i planområdet og berørte flomveier utenfor planområdet
- det skal sikres drift- og vedlikeholdsplan for alle overvannsanlegg , plante- og skjøtselsplan for anlegg med planter. Det kan settes krav til vekstsesong før anlegg tas i bruk
- dokumentasjon av rettigheter ved overvannshåndtering og eventuelle flomveier på annens eiendom

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner

Planformål

I reguleringsplaner skal arealer for håndtering av de tre fasene identifiseres og integreres i plan, herunder regulering, etablering og sikring av nødvendige flomveier i planområdet. Kommunen kan kreve at flomveier nedstrøms planområdet frem til vassdrag med årssikker vannføring reguleres og sikres med nødvendige formål og bestemmelser.

Temakart til kommuneplan flomveier viser generterte flomveier som hensynssone H-320 flomveier, temakartet er på grunn av nøyaktighet kun en illustrasjon og kan ikke legges til grunn ved prosjektering. Det bør legges til rette for bruk av «grønne tak» på minimum av 50 % av bebygd fotavtrykk.

Snøopplag:

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag. Aarealer regulert til infiltrasjon, fordrøyning og flomvei bør ikke brukes til snøopplag.

Klimatilpasning og flomhensyn i vassdrag

pbl § 11-9, nr. 8

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres flomberegninger med flomlinjeberegninger for bekker og kulverter innenfor planområdet og tilsvarende for berørte vassdrag utenfor planområdet, både for dagens situasjon og fremtidig situasjon med maksimal utbygging i nedbørsfeltet.

Det skal minimum legges til grunn en klimafaktor på 1,5. Til enhver tid krav i gjeldende tekniske forskrifter legges til grunn. Bekker og flomsoner skal vises på plankartet.

Flom nye Nittedal sentrum

pbl § 11-9, nr. 8

Innenfor sentrumsområdene omfattet av hensynssone H810_1 skal ny bebyggelse anlegges flomsikkert på minimum kote for 200-års flom + 20 % klimapåslag. Mot ytterkantene av fyllingen skal nytt terreng gis en gradvis og variert avtrapping mot naturlig terreng. I stabiliseringsperioden skal fyllingen tildekkes med jord og tilsåes, og det skal opparbeides beplantning i randsonene.

1.16 Forbud hyblifisering

pbl. § 12-7 nr. 2 Tilsvarende i Kap. 11, høring lovendring

Av hensyn til kapasitet på infrastruktur, parkeringsbehov og sikring av tilstrekkelige gode utearealer for boliger kan kommunen nekte oppdeling av boligbebyggelse eller annen bebyggelse til hybler der dette ikke er tillatt gjennom reguleringsplan.

1.17 Hensynssoner

1.17.1 Naturområder

pbl § 11-8, bokstav

1.17.1.1 Hensynssone amfibiedam Holumskog

pbl § 11-8, bokstav d

Hensynsone H710_1, H720_1: Amfibiedam Holumskog,

Området er båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven og etter naturmangfoldloven.

Innenfor sonen tillates ikke tiltak og bruk av arealene som kan skade naturverdiene.

1.17.1.2 Hensynssone naturreservater

Hensynsoner eksisterende naturreservater

Hensynsone H720_2 Slattumsrøa, H720_3 Lillomarka, H720_4 Glitrelia , H720_5 Karlshaug, H720_6 Prekestolen og Ryggevannene, H720_7 Ravndalen, H720_8 Rundkollen, H720_9 Slåttmyra, H720_10 Orrhanemyra, H720_11 Pipra og Storrsjøhøgda

Områdene er båndlagt ihht vedtak etter lov om naturvern. Innenfor sonene tillates ikke tiltak og bruk av arealene som kan skade natur- og friluftsverdiene.

1.17.1.3 Hensynssone Marka

Hensynsone H735_1 Marka,

Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (markaloven).

1.17.1.4 Hensynssone langs verna vassdrag klasse 1

pbl § 11-8, bokstav c

Klasse 1, H 560_1 og H 560_3 gjelder vassdragsbelte i og ved byer og tettsteder, som har eller kan få stor betydning for friluftsliv.

H560_1 langs verna vassdrag klasse 1- Rotnes,
Gjelder vassdragsbelte langs Nitelva ved Rotnes og deler av Ørfiskebekken.

Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, skal unngås. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 er ikke tillatt, med mindre området inngår i reguleringsplan.
Unntak gis for:

- tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av tursti
- gangbroer
- badeplasser
- fiskeplasser mv.
- tiltak på eksisterende bebyggelse

H560_3 langs verna vassdrag klasse 1
Gjelder vassdragsbelte langs Nitelva ved Li og Løvstad og deler av Ørfiskebekken.

Vannressursloven § 11 om å opprettholde kantvegetasjon gjelder.

Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og framkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, bør unngås. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 er ikke tillatt, med mindre området inngår i reguleringsplan. Unntak gis for:

- mindre tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av turstier,
- etablering av og reparasjon av hydrotekniske anlegg og etablering av fangdammer. Nye anlegg skal ikke plassere nærmere enn 20 m fra vannkanten
- påbygg/tilbygg/tiltak på eksisterende bebyggelse

Unntakene gjelder ikke arealer innenfor hensynssone fare H 310_1.
Etter gjennomføring av tiltak skal kantvegetasjon som er fjernet reetableres med stedegen vegetasjon og minimum 5 m bredde.

Tilfredsstillende krav til sikkerhet i hht. plan- og bygningslovens § 28-1 må kunne dokumenteres.

1.17.1.5 Hensynssone verna vassdrag klasse 2

pbl § 11-8, bokstav c

Hensynssone H560_4 langs verna vassdrag klasse 2
Vassdragsbelte med moderate inngrep i selve vannstrengen, og hvor nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse og gjelder vassdragsbelte langs Nitelva utenom Rotnes og flere sidevassdrag som Ryggebekken, Åsbekken, Ela, Tveitabekken, Glennebekken, Vesleelva, Spenningsbybekken, Åsbekken (Hagan/Skyset), Brattfossbekken.

Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse. Tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 er ikke tillatt inntil 100 meter målt horisontalt ved gjennomsnittlig vannstand. Unntak gis for:

- mindre tilretteleggingstiltak for friluftsliv som etablering av turstier
- etablering av og reparasjon av hydrotekniske anlegg og etablering av fangdammer. Nye anlegg skal ikke plassere nærmere enn 20 m fra vannkanten
- tiltak på eksisterende bebyggelse

Unntakene gjelder ikke arealer innenfor hensynssone fare H 310_1.

Etter tiltak skal kantvegetasjon som er fjernet reetableres med stedegen vegetasjon og minimum 5 m bredde.
Tilfredsstillende krav til sikkerhet i hht. plan- og bygningslovens § 28-1 må kunne dokumenteres.

1.17.2 Kulturverdier

1.17.2.1 Hensynssoner kulturmiljø- og kulturlandskap

pbl 2009 § 11-8, bokstav c

Hensynssone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø, H570_1-9

H570_1 Hakadal verk med kulturlandskap, H570_2 Hakadal kirke med kulturlandskap, H570_3 Krudtværket, H570_4 Rotnes bruk med kulturlandskap, H570_5 Aas gård med kulturlandskap, H570_6 Markerud med kulturlandskap, H570_7 Nittedal kirke med kulturlandskap, H570_8 Skyset med kulturlandskap, H570_9 Ravinelandskap Slattum- Åros

Retningslinje:

Tiltak skal lokaliseres og utformes slik at landskapets karakter opprettholdes. Hensyn til åsprofiler, landskaps-silhuetter og siktlinjer/horisontlinjer skal vektlegges. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, raviner, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, «øyer», markante trær, steingjerder og lignende skal ivaretas. Foryngelseshogst og planting er meldepliktig etter skogbruksloven § 11.

Utfylling og inngrep i ravinene tillates ikke.

Retningslinje:

Bebyggelse i tilknytning til landbruksdrift skal plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk og ha gode visuelle kvaliteter.

Ved byggetiltak på eller nær et kulturminne og kulturmiljø skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet skal vektlegges.

Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk og kulturhistoriske og arkitektoniske verdier utvendig på bygningen.

Kommunens ansvarlig for kulturminneforvaltning skal uttale seg ved søknad om tiltak i hensynsonen.

Ved inngrep i grunnen i uregulerte områder, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene ved Akershus fylkeskommune.

1.17.3 Aktsomhets- og faresoner

pbl § 11-8, bokstav a

1.17.3.1 Hensynssone faresone kvikkleire

Hensynssone kvikkleira H310_1,

Innenfor sonene avmerket som fare for kvikkleire, skal NVE`s veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred 7/2014.

Det må gjennomføres grunnundersøkelser og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet før tiltak kan gjennomføres, fagkyndig ekspertise må innhentes før det gjennomføres grunnundersøkelser.

1.17.3.2 Hensynssone aktsomhetssone under marin grense

pbl § 11-8, bokstav a

Hensynssone kvikkleire H310_1

Innenfor sonen avmerket som aktsomhetssone områder under marin grense på grunn av potensiale for kvikkleire, skal NVE`s veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred 7/2014 legges til grunn.

Det må gjennomføres grunnundersøkelser eller kunne dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet før tiltak kan gjennomføres.

1.17.3.3 Hensynssone flomfare Nitelva

pbl § 11-8, bokstav a

Hensynssone flom Nitelva H320_1

Sonen omfatter flomsone for 200-års retur for Nitelva basert på flomkartlegging foretatt av NVE 2017. Innenfor flomsonene kan ikke tiltak (ihht. PBL § 20-1) settes i gang før tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet kan dokumenteres iht. veileder for NVE`s veileder Arealplanlegging i faresoner 2/2011.

1.17.3.4 Hensynssone aktsomhet flomfare Ørfiskebekken, Glanerudbekken og mindre bekker

pbl § 11-8, bokstav a

Hensynssone H 320_2

Sonen omfatter kartlagt aktsomhetssone langs bekker. Før det kan tillates tiltak innenfor sonen skal det foreligge kartlegging av flomfare og kunne dokumenteres sikkerhet for flom iht. veileder for NVE`s veileder Arealplanlegging i faresoner 2/2011. Flomsituasjonen oppstrøms, områdene rundt og nedstrøms skal ikke forverres av tiltak.

1.17.3.5 Hensynssone mindre bekker - flomveier i tettbebyggelse

pbl 2009 § 11-8, bokstav c

Hensynssone H 320_3 langs mindre vassdrag

Hensynssonen dekker mindre bekker med års sikker vannføring og flomvannsbekker nedstrøms bebygde og planlagt bebygde områder, Rotnesbekken, Grensebekken, Trollbekken:

Nødvendige tiltak for erosjonssikring av flomvei kan tillates etter søknad. Tiltak skal ikke forverre flomsituasjonen. Vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes for å hindre erosjon, og fjernet vegetasjon skal revegeteres med stedegen vegetasjon.

1.17.3.6 Hensynssone høyspennings luftanlegg

pbl 2009 § 11-8, bokstav a

Hensynssone H370_1 og H370_2 for høyspennings luftanlegg

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynsonssone for høyspennings luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant, m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

Ved tiltak og regulering nær hensynssonen skal opplysninger om spenningsnivå, byggeforbudssone og ryddebelte innhentes. Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier. Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Høyspenningsanlegget generer elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

1.17.4 Hensynssone med krav om felles planlegging

pbl §11-8 bokstav e

Soner med krav om felles planlegging for flere eiendommer H810_1- H810_3 innenfor nye Nittedal sentrum

Det skal utarbeides felles reguleringsplan for arealer innenfor hver hensynssone med krav om felles planlegging for flere eiendommer.

Hensynssone H810_1 sentrumskjernen

Innenfor hensynssone H810_1 skal ingen bebyggelse og anlegg plasseres under kote for 200-års flom + 20% klimapåslag, ytterligere krav etter sikkerhetsklasser TEK 17. Detaljer fastsettes i områdereguleringsplan.

Henssynssone H810_2 Berget/Bjertnes

Detaljer fastsettes i detaljreguleringsplan.

Henssynssone H810_3 «Rotneskrysset»

Detaljer fastsettes i detaljreguleringsplan.

1.17.4.1 Videreføring av gjeldende reguleringsplaner

pbl § 11-8, bokstav f

Hensynssone H910 sone der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Innenfor denne sonen gjelder fortsatt følgende vedtatte reguleringsplaner. Sonen er vist på vedlagte juridisk bindende temakart *Reguleringsplaner fortsatt skal gjelde.* Liste over pr. i dag gjeldende planer er vist i vedlegg2 til bestemmelsene.

1.17.5 Bestemmelseslinje for parkeringshus i fjell

pbl § 11-9

Innenfor bestemmelseslinje markert med A kan det etableres parkeringshus i fjell. Inn- og utkjøringspunkter til parkeringshuset fastlegges i reguleringsplan. Bruk av parkeringshuset fastsettes gjennom reguleringsplan og/eller avtale.
I forbindelse med en eventuell reguleringsplan for parkeringshus skal det gjennomføres geologisk og geoteknisk undersøkelse av fjell innenfor bestemmelseslinje A, for å vurdere egnethet av fjellmassene til oppfylling innenfor hensynssone H810_1. Vurderinger av disse forholdene gjøres gjennom reguleringsplan for parkeringshuset.



Bestemmelseslinje A for p-hus i fjell

1.17.6 Sikringssone drikkevannskilde H110 Ørfiske og Bergstjern

Pbl 11-8, 3. ledd bokstav a), 11-0 11-11
Sonen omfatter sikringssone for drikkevannskilde. Innenfor sonen skal påvirkning på drikkevannskalitet hensyntas.

2 Bestemmelser til arealformål etter PBL § 12-7 nr. 1-4, 6

Bestemmelsene legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner for arealformålene etter plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 1-4 og 6.
§ 12-7 nr. 1. Bebyggelse og anlegg
§ 12-7 nr. 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§ 12-7 nr. 3. Grøntstruktur
§ 12-7 nr. 4. Forsvaret
§ 12-7 nr. 6. Bruk- og vern av sjø og vassdrag

2.1 Generelle bestemmelser

pbl § 11-9

2.2 Nødvendige arealer til offentlig eller privat tjenesteyting

I reguleringsplaner for områder med bebyggelse-og anlegg skal nødvendig fordeling av areal for offentlige og privat tjenesteyting sikres. Det skal på det enkelte område sikres arealer til eventuell barnehage i henhold til behov fastlagt i barnehageplan.

2.3 Blå/grønn/grå og teknisk infrastruktur

Ved regulering skal blå/grønn/grå og teknisk infrastruktur sikres, herunder løsninger for vei, gate- og kvartalsutforming, vann, avløp, overvannshåndtering, snøopplag, brannberedskap, renovasjon og el-forsyning m.m.. Kapasitet og løsning skal utredes og beskrives ved regulering. Krav skal knyttes til dimensjonerende enheter på det enkelte område.

Vegadkomst

I reguleringsplan skal adkomstveg som betjener flere boenheter reguleres, grøft skal reguleres av hensyn til snø og overvann. Dersom det ønskes en mer fleksibel plan kan adkomst inngå i hovedformålet, BYA justeres tilsvarende.

2.4 **Midlertidige rigg- og anleggsområder**

Midlertidige rigg- og anleggsområder skal sikres i reguleringsplan. Arealet skal tilbakeføres eller istandsettes i henhold til enhver tid gjeldende regulering, til opprinnelig bruk eller planlagt bruk.

2.5 **Estetikk**

Ved regulering av utbyggingsområder skal Formingsveileder for Nittedal sentrum legges til grunn. Det skal gjøres vurderinger av hvordan planlagte tiltak forholder seg til omgivelsene og hvilken fjernvirkning tiltaket vil ha. Forstøtningsmurer på boligtomter skal på ingen steder være høyere enn 1,5 m over ferdig planert terreng. Skjæringer og fyllinger på den enkelte boligtomt skal ikke være høyere enn 1,5 m målt vertikalt fra topp til foten av skjæring/fylling.

2.6 **Renovasjon**

pbl § 11-9 nr 3

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal det legges til rette for løsninger i reguleringsplaner i tråd med følgende tabell:

Antall boenheter	Innsamlingsløsning
0-10	o Avfallsbeholdere på hjul (inntil 360 liter). Maks avstand fra kjørbar vei til avfallsbeholdere er 5 m. o Bunntømte overflatecontainere o Avfallsbrønner semi-undergrunn o Avfallsbrønner undergrunn
10 eller flere boenheter	o Avfallsbrønner semi-undergrunn o Avfallsbrønner undergrunn o Bunntømte overflatecontainere
By- og sentrumsutvikling	o Avfallsbrønner semi-undergrunn o Avfallsbrønner undergrunn o Stasjonært avfallssug *

Det skal i størst mulig grad legges til rette for fellesløsninger. For alle renovasjonsløsninger er det krav om adkomst fra kjørbar vei med maks stigningsforhold på 1:10 og minimum 8 tonns akseltrykk. Alle veger, fellesplasser for renovasjon, andre løsninger for renovasjon og snuplasser, skal dimensjoneres for stor lastebil. Dimensjonering og utforming skal utføres i tråd med til enhver tid gjeldende forskrift om renovasjon.

2.6.1 **Renovasjon i nye Nittedal sentrum**

pbl § 11-9 nr 3

Innenfor nye Nittedal sentrum i områder omfattet av hensynssone H810_1 skal det etableres avfallssug for alle nye bygg innenfor feltene OPS1- OPS5. Lokalisering av felles miljøstasjoner avklares i områdeplaner.

Retningslinje: Det skal i forbindelse med søknad om tiltak etter pbl § 20-1 vurderes om også eksisterende bygg og bygg i de øvrige felter innenfor planområdet skal knyttes til avfallssug eller annen skjult avfallshåndteringsløsning.

Alle veger, fellesplass for avfallsdunker, andre løsninger for renovasjon og snuplasser skal dimensjoneres for stor lastebil og i tråd med til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.

2.7 **Parkering og sykkelparkering**

pbl § 11-9 nr 5

Generelle bestemmelser:

1. Biloppstillingsplass innendørs og utendørs skal minimum beregnes til 18 m² pr. bil, garasje for 1 bil beregnes til minimum 18 m².
2. Ytterligere parkeringsbestemmelser utover bestemmelsene nedenfor kan fastsettes av kommunen ved regulering.

2.7.1 Parkering i områder med boliger og boliger i kombinasjon med andre formål

Parkering skal fortrinnsvis etableres innendørs, i kjeller eller i parkeringshus. Ved regulering skal sambruk og felles bruk av p-plasser vurderes i størst mulig grad.

Ved etablering av parkering i fellesanlegg skal minimum 10 % av p-plasser være utformet for bevegelseshemmede. Disse skal plasseres sentralt til boligene. Minimum 20 % av p-plassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede. Ved regulering av parkering i fellesanlegg skal 50 % av p-plassene ha ladepunkt for ladbare motorkjøretøyer. Det skal avsettes 1 plass pr. 10 boenhet til gjesteparkering.
Gjesteparkering kan etableres utendørs. Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser under tak per boenhet.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til boder.

For frittliggende småhusbebyggelse
Det skal avsettes min. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, og det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil pr. boenhet. Garasje tillates oppført i en etasje, inntil 50 m² BYA uten boligrom. Det skal i tillegg avsettes 1 biloppstillingsplass for sekundærleilighet (1 og 2 rom). Det skal etableres mulighet for snuplass med min. ytre svingradius 6 m på egen eiendom eller tilsvarende.

For konsentrert småhusbebyggelse
Det skal avsettes min. 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, og det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil pr. boenhet. Garasje tillates oppført i en etasje uten boligrom. Det skal etableres mulighet for snuplass med min. ytre svingradius 6 m på egen eiendom eller tilsvarende.

For blokkebebyggelse og bygg med leiligheter
Det skal avsettes minimum 1,0 biloppstillingsplass, maksimum 1,5 plass pr. leilighet/boenhet, og det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil. Det kan avklares nærmere differensiering av parkeringsplassene i reguleringsplan.

2.7.2 Parkering i andre områder for bebyggelse og anlegg

pbl § 11-9, nr.3

Maks. 10 p-plasser/1000 m² BRA for kontor/andre arbeidsplassintensive virksomheter.
Maks. 20 p-plasser/1000 m² BRA for detaljhandel.
Maks. 5 p-plasser/1000 m² for arbeidsplassekstensive virksomheter.

Minimum 10 % av p-plasser skal være utformet for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av p-plassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede.

Det skal legges til rette for sykkelparkering og sykkelparkering under tak. Detaljer fastsettes i reguleringsplan.

2.7.3 Parkering for barnehager

Rotnesområdet: Maks 1,0 p-plass pr. ansatt.

For barnehager ellers i kommunen: Maks 1,5 p-plass pr. ansatt.

Minimum 10 % av p-plasser skal være utformet for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av p-plassene skal tilrettelegges for lading
av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede.
Sykkelparkering: Det skal avsettes tilstrekkelig med sykkelparkering og sykkelparkering under tak.

2.7.4 Parkering for skoler

Det skal avsettes maks 7 p-plasser pr. 10 årsverk for skolebygg.

Minimum 10 % av p-plasser skal være utformet for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av p-plassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede.
Sykkelparkering: Det skal avsettes sykkelparkering og sykkelparkering under tak med 0,5 plasser pr. elev fra og med 4. klasse og oppover, min 60 % av plassene skal være under tak/halvtak.

2.7.5 Parkering for idrettsanlegg

Det skal avsettes tilstrekkelig med parkeringsplasser, detaljer fastsettes i reguleringsplan. Maks 10 % av p-plasser skal være utformet for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av p-plassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede.
Det skal legges til rette for sykkelparkering og sykkelparkering under tak, detaljer fastettes i reguleringsplan.

2.7.6 Parkering i nye Nittedal sentrum S1-S4

I nye Nittedal sentrum skal parkeringsdekningen generelt vurderes konkret i områdeplan. Gateparkering tillates kun for bevegelseshemmede og korttidsparkering der dette er skiltet. I tillegg skal det etableres 0,4 gjesteparkeringsplasser per leilighet. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til boder. Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser under tak per leilighet.

Parkering for forretninger, servicetilbud og kontor
For forretninger, servicetilbud og kontor skal det settes av maksimum 1,5 parkeringsplass per 100 kvm BRA bebygd areal.
Minimum 20 % av p-plassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede.
Det skal settes av 1,5 sykkelparkeringsplass under tak per 50 kvm BRA bebygd areal.

Parkeringsplass P1 i områdeplan for rådhuskvartalet

Det skal legges til rette for sykkelparkeringsplasser, omfang avklares i områdeplan for sentrum.

2.8 Tilgang til friluftsområder for alle områder med boliger

pbl § 11-9 nr 5

Gjelder boligformål, kombinasjonsformål og sentrumsformål

Ved regulering av nye boligområder skal det reguleres og sikres eller være tilgang til offentlig tilgjengelig større grøntområder/rekreasjonsområder maks. 500 m fra boligene, det skal etableres eller legges til rette for sammenhengende turveier fra boligområder til fellesområder, friområder og Marka og sikres gode korridorer med tilstrekkelig bredde gjennom områder.

2.9 Sol og skygge

pbl § 11-10 nr 2

For alle felt som er omfattet av pbl. § 11-7 nr. 1 skal det i detaljregulering gjennomføres analyse av sol, skygge og lokalklima. Ved fastsettelse av byggehøyder og byggelinjer skal det tas spesielt hensyn til lys-, skygge-, vind- og solforhold.
Minimum 50 % av uteareale skal ha sollys i 5 timer per 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00.

2.10 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper og høydeberedskap brann

pbl § 11-9 nr 5

Tilrettelegging for rednings - og slokkemannskaper skal være iht NRBR sine retningslinjer for tilrettelegging for mannskaper, https://nrbr.no/bedriftbyggsak/

Nedre Romerike brann- og redningsvesen klarer ikke innsatstiden med høyderedskap (stigebil/lift) i hele Nittedal. Skal den preaksepterte løsningen med ett trappeløp og bruk av høyderedskap benyttes, er det en forutsetning at det innhentes dokumentasjon på at innsatstiden er i henhold til gjeldene regelverk for aktuell adresse/bygg.

Ved regulering av områder skal reserveadkomst/beredskapsvei for utrykningskjøretøy til boligområder og næringssområder sikres i plan.

2.11 **Jordressurser i byggeområder**

Ved utbygging på arealer klassifisert som dyrka eller dyrkbar mark skal det sikres i reguleringsplan at jordressursene tas vare på og nyttes til jordforbedring, nydyrking eller mellomlagres til senere bruk.

2.12**Særskilte bestemmelser for områder med boliger**

2.12.1 Krav til fellesområder og oppholdsarealer i områder med boliger

Gjelder boligformål, kombinasjonsformål og sentrumsformål.

pbl § 11-10 nr 2

Ved regulering av områder som inneholder boliger skal det etableres gode uteoppholdsareal.

Arealene skal ha en sentral plass i boligprosjektene og lokaliseres og utformes slik at de er et naturlig orienteringspunkt for boliger og ganglinjer i området og skal sees i sammenheng med omkringliggende områder. Det skal legges til rette for etablering av en sosial møteplass for alle aldersgrupper og brukergrupper uavhengig av funksjonsnivå for både fysiske og stillesittende aktiviteter. Det skal legges vekt på estetikk, inkludering, synlighet, trygghet, funksjonalitet, tilgjengelighet og gangadkomst til boligene. Arealene skal gi en merverdi for området og utformingskrav skal bidra til at nye prosjekter bidrar til å gi områder et løft både estetisk og funksjonelt. Terreng og vegetasjon som gir området identitet, tilfører gode kvaliteter og variasjon til området skal

bevares så langt det er mulig. Utearealer skal behandles som på en helhetlig og sammenhengende måte i forhold til omkringliggende bebyggelse både material- og høydemessig og utformes slik at det etableres naturlige, sømløse og gode forbindelser til tilstøtende område.

Arealene skal være skjermet for farer, trafikk, forurensning og støy og utformes og lokaliseres slik at sikring og skjerming ikke går utover lys- og solforhold på området. Det skal legges vekt på å etablere tilstrekkelig store, lys- og solfylte og sammenhengende leke- og fellesarealer.

Uteoppholdsareal fordeles på arealer med eksklusiv bruk med direkte tilgang fra boligene og fellesarealer. En andel av fellesarealer skal være sammenhengende og ligge på terreng eller lokk. Detaljer fastsettes ved reguleringsplan. Formingsveilederen for nye Nittedal sentrum skal legges til grunn.

Parkeringsareal og adkomstareal/kjøreareal og areal brattere enn 1:3 skal ikke inngå i beregning av uteoppholdsarealer. Arealer skal være egnet til formålet og ferdigstilles samtidig med boligene.

Det skal etableres nærlekeplass for mindre barn maks avstand 50 m fra den enkelte bolig. Strøkslekeplass eller områdelekeplass for litt større barn/ungdom skal etableres eller være tilgjengelig innen 100 m fra boligene. Større lekeplasser bør etableres eller være tilgjengelig innen en radius på 500 m fra boligene. Måles horisontalt.

Utstyr

Leke- og fellesområder skal minimum opparbeides med benker og lekeapparater for ulike aldersgrupper, ulik bruk og ulike funksjonsnivå for å legge til rette for integrering og deltakelse.

Størrelseskrav for minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet generelt i kommunen:
Eneboliger: MUA = 200 m².
Tillegg for eventuell sekundærleilighet (1 og 2-rom): MUA = 25 m²
Tomannsboliger: MUA = 150 m².

For konsentrert småhusbebyggelse: MUA = 150 m².

For leiligheter/blokkbebyggelse:
- Boliger med 3 rom eller mer: MUA = 150 m²,
- Boliger med mindre enn 3 rom: MUA = 100 m²

Spesifikt for boligbebyggelse i nye Nittedal sentrum S1-S4
For bygging av leiligheter/blokkbebyggelse og leiligheter: MUA = 40 m² pr. boenhet. Minimum 50 % av MUA-arealet skal organiseres som fellesareal og minimum 20% av MUA-arealet skal reguleres til offentlig park i sentrumskjernen.

Spesifikt for boligbebyggelse i sentrumsområder ellers i kommunen S5-S8
For bygging av leiligheter og blokkbebyggelse i områder avsatt til sentrumsområder ellers i kommunen; MUA = 50 m² pr. boenhet. Takterrasser/terrasser/balkonger som ikke er innebygd kan godkjennes som del av MUA.

2.12.2 Boligtyper og boligsammensetninger

pbl § 11-10 nr 2

Det skal legges vekt på å få varierte boligområder med et variert tilbud av boligtyper og boligstørrelser både på det enkelte boområde, lokalmiljøet og i kommunen totalt sett.
Det skal sikres arealer til tjenestebaser i boligprosjekter i henhold til boligtypeprogram for å muliggjøre bygging av boliger med tjenestebehov. Det skal ved boligprosjekter legges vekt på en differensiert sammensetning av boligtyper (universell) på det enkelte boområde med ulik størrelse på boenhetene og varierte boligtyper. I reguleringsplaner som legger til rette for boligbebyggelse kan kommunen kreve at det planavklares et bestemt antall boenheter og fordeling av type bebyggelse. Leilighetsbygg skal fortrinnsvis bygges nær opp til offentlig kommunikasjon og handels- og servicetilbud.

Ved regulering av boligbebyggelse skal krav til andel av kommunalt disponerte boliger og boliger med tjenestefunksjon utformes i tråd med til enhver tid gjeldende boligtypeprogram for Nittedal kommune. Boligene skal integreres i den ordinære boligbebyggelsen.

2.12.3 Utnytting

pbl § 11-9 nr 5

Maks tillatt utnytting

For frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger inkl. en sekundærleilighet og tomannsboliger): BYA=inntil 30 %. Adkomstveg for flere boenheter skal reguleres til samferdsel.

For konsentrert småhusbebyggelse: BYA = inntil 40 %
For konsentrert boligbebyggelse: BYA = inntil 40 %

I områder med andre byggeformål fastsettes BYA gjennom reguleringsplan. BYA beregnes ihht beregningsreglene i Grad av utnytting H-2300.

Dette er maks angitt BYA, for enkelte områder vil lavere BYA være aktuelt. Ved regulering og utbygging skal det legges vekt på god utnytting av alle flater, men det skal samtidig påsees at ulike hensyn som bl.a. fordrøyning av vann og bruk av overflater, etablering av gode uteoppholds-og fellesarealer, parkeringsarealer, veiløsninger, etablering av gangveisystemer og grøntstruktur sees i sammenheng og løses på en god måte.

Høyder

For frittliggende småhusbebyggelse:
Gesimshøyde tillates inntil 7,0 m og mønehøyde inntil 9,0 m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m. Alle høyder måles fra eksisterende terreng.

2.13 Områder for sentrumsformål

pbl §§ 11-9 nr.3, 5 og 11-10 nr.2

2.13.1 Sentrumskjernen S1-S4 - nye Nittedal sentrum

I feltene tillates kontorer, forretninger, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, offentlig og private tjenesteyting, næringsformål, veganlegg, parkering, grøntstruktur, parkområder og nødvendige uteoppholdsarealer.

Områdeutnyttelsen skal være 80% og bebyggelsen skal etableres i min. 3 etasjer og maks. 8 etasjer. Høyder og utnyttelse fastsettes nærmere i områdeplan for sentrum.
Bebyggelsen, Ørfiskebekken med kantsoner, broer, gater, kvartalsstruktur og park skal utformes i tråd med formingsveileder og «Norske arkitektkonkurranser nr. 493 – 2018-Parallelloppdrag Nye Nittedal sentrum 2017».

Det skal etableres grønne tverrforbindelse gjennom området, detaljer fastsettes i områdeplan og detaljplan.

Feltene deles inn i delområder som skal gis ulik identitet og uttrykk og danne grunnlag for variasjon av aktiviteter og boligtyper. Etasjer på bakkeplan skal ha åpne fasader og brukes til publikumsrettede funksjoner, fortrinnsvis forretninger. Utforming av fasader og kantsoner skal bidra til å knytte bygg og offentlige rom sammen. I bykvartalene skal det sikres åpninger i bebyggelsesstrukturen som gir mulighet for kontakt og lys inn til gårdsrom.

Minst 50 % og maks 80 % av den totale BRA bygningsmasse skal brukes til boliger, eksakt fordeling avklares gjennom områdeplaner. Bebyggelsen må ikke hindre atkomst til bergrom innenfor bestemmelseslinje A.

Områdeutnyttelse i sentrumsområder skal være på mellom 60-80 % i samsvar med regional plan for areal– og transportplanlegging, nærmere detaljer fastsettes i områdeplan.

Kanal for Ørfiskebekken
Forlengelse av kanal for Ørfiskebekken og grøntstruktur gjennom sentrum skal etableres som en tydelig og attraktiv aktivitetsakse.

Flomkanal sentrum
Det kan etableres flomkanal som avlaster flomsituasjonen for Ørfiskebekken gjennom feltene S2-S4 i sentrumskjernen.

2.13.1.1 Støy Nittedal sentrum

pbl § 11-9 nr. 8

Områdene som omfattes av hensynssone H 810_1 skal skjermes mot støy fra V1 og V1a iht. T-1442/16. På strekningen forbi Mosenteret skal behov for støyskjerm vurderes opp mot støyskjermingseffekten av senteret.

S2-S3 defineres som sentrumsområde ihht. Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1 442/16.
Innenfor disse feltene kan nye bygninger med støyfølsomme bruksformål etableres i gul sone under følgende forutsetninger:

- Krav til innendørs støynivå tilfredsstilles.
- Boenheter er gjennomgående og har en stille side.
- Støyfølsomme bruksformål tillates ikke i fasade mot Rv 4.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomme bruksformål i hver boenhet har vindu mot stille side. Herunder skal minimum et soverom ligge mot stille side/eller alle boliger skal ha mulighet for et støysvakt soverom og oppholdsrom.

Støykrav til utendørs oppholdsareal skal være tilfredsstilt. Konkretisering av utendørs oppholdsareal gjøres i områdeplan.

2.14 Områder med kombinasjonsformål

Tyriveien
Spesifisering av innhold må avklares i reguleringsplan.

2.15 Områder med kombinasjonsformål -offentlig eller privat tjenesteyting og bolig

pbl §§ 11-9 nr. 3, 5 og 11-10 nr.2

2.15.1 BKB 1 - Svartkruttveien

Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse og bygninger og anlegg for offentlig- og privat tjenesteyting herunder areal for kommunal teknisk drift, brannstasjon, barnehage, skole og adkomstveger. Eksisterende driftsveger må sikres.

Utnytting og høyder skal fastsettes ved områdereguleringsplan. Det skal i områdeplan sikres areal for barnehage på ca 10 daa, skoletomt, areal for teknisk drift og brannstasjon. Brannstasjon med adkomstvei skal etableres på flomsikkert nivå for 1000 årsflom med klimapåslag. Ved utarbeidelse av områdeplan skal nødvendige rekkefølgebestemmelser for rekkefølge for utvikling av området fastsettes for å ivareta hensyn til nødvendig infrastruktur. Nærmere detaljering og eksakte størrelser avklares i områdeplan.

2.16 Områder med kombinasjonsformål - offentlig eller privat tjenesteyting og næring

Glittre BKB 2

pbl § 11-9, nr.5

Det tillates bygninger og anlegg for offentlig- og privat tjenesteyting og næringsvirksomhet avgrenset til hotell og bevertning knyttet til helsetjenester.

Bjertnes BKB3

I området tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Parkeringsnorm og høyder fastsettes i reguleringsplan.

2.17 Områder avsatt til bolig -nåværende

PBL §§ 11-9 nr 3, 5 og 11-10 nr 2

Bestemmelsene gjelder for unummererte felt avsatt til arealformål bolig, nåværende.

Generelt

Det kan tillates frittliggende småhusbebyggelse.

Minimum tomtestørrelse for frittliggende boligbebyggelse

Minimum tomteareal for en enebolig er 500 kvm netto tomt og for tomannsboliger 400 kvm netto tomt pr. boenhet. Dette gjelder for beregning av areal i tilknytning til boligen og for fradeling.

Private felles adkomster

Adkomstveger/adkomster som er felles for flere eiendommer og boliger skal reguleres som samferdsel-felles adkomster.

2.18 Områder avsatt til bolig –fremtidig

PBL §§ 11-9 nr 3, 5 og 11-10 nr 2

Generelle bestemmelser

Rammer for utnytting og type bebyggelse avklares gjennom reguleringsplan.

B3 nordre del av Mo gård -Rekkefølgebestemmelser

Det tillates ikke igangsetting av detaljregulering og tiltak innenfor feltet før feltet inngår i områdeplan for sentrum.

Markerud B15

Ved regulering av boligområdet skal det tas spesielt hensyn til fjernvirkning mot Markerud og opplevelsen av jordveien rundt Markerud. Det reguleres en buffersone på minimum 10 m mot Markerud gård (jmfr. fredingsvedtaket).

2.18.1 Fortetting i bebygde områder på Kjul og utbygging av områdene B18, B19, B21, B22 og B23

I områdene B18, B19, B21, B22 og B23 tillates småhusbebyggelse med maks 5 nye boenheter pr. felt. I uregulerte områder avsatt som eksisterende småhusbebyggelse på Kjul tillates ikke nye boliger. Nødvendig oppgradering av vei, vann og avløp skal følge til enhver tid gjeldende VA-norm og veinorm for Nittedal kommune. Detaljer omkring infrastruktur avklares i reguleringsplan.

2.18.2 Omregulering av frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse og blokk på Rotnes, pbl § 11-9, nr.1

Pbl § 11-9, nr 1
For omregulering fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, gjelder:
Fremtidig vekst skal tas med sykkel og gange. For Rotnes fastsettes maks avstand fra sentrale punkter i sentrum og Rotnes:

- maks avstand på 1000 m målt horisontalt fra Nittedal stasjon,
- maks avstand på 500 m målt horisontalt fra kulturhuset Flammen eller Mo senteret eller Hagan sentrum.
- tilgang til større lekeplasser og korridor til friområde innen 500 m målt horisontalt

Det kan tillates å regulere en høy områdeutnyttelse, jfr. regional plan for areal og transportplanlegging i Oslo og Akershus, på 60 % -70%. Boligblokker utenfor sentrum tillates med 3-4 etg. Kommuneplanens øvrige bestemmelser gjelder.

Plankrav:
Ved omregulering av områder fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert bebyggelse og blokkbebyggelse skal det utarbeides områdeplan eller detaljreguleringsplan for et større område for å sikre helhetlig boligutvikling. Reguleringsplan skal regulere tilstrekkelig areal for å løse fellesfunksjoner.

Kommunen kan kreve at nødvendige naboeiendommer og omkringliggende arealer reguleres for å kunne se området i en helhet og sikre nødvendig areal for fellesfunksjoner som lekeplasser/fellesarealer, friområder, arealer for overvannshåndtering, adkomstvei og veistruktur og gode gangforbindelser/korridorer.

2.19 Områder for offentlig eller privat tjenesteyting

pbl §§ 11-9 nr 3, 5 og 11-10 nr 2

Generelt skoler/barnehager

Ved regulering av skoler og barnehager skal det sikres trafikksikker adkomst til nærturområder/nærskog.

Fellesarealene på skolen/barnehagen skal utvikles med naturlike landskapselementer og konstruerte elementer som kan stimulere til varierte aktiviteter. Det skal legges til rette for sambruk av inn- og utfartsparkering og skoleparkering der dette er mulig.

Uteareal barnehager

Krav til inneareal for barnehager er 4 m2 netto leke- og oppholdsarealer pr barn for barn over 3 år og 1/3 mer per barn under 3 år.
Krav til uteareal for barnehager er 24 m2 netto leke- og oppholdsarealer pr barn.

Barnehagens uteareraler skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk og sambruk, aktivitet og allsidig lek, både for større grupper og individuelt. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares og suppleres med ny stedegen vegetasjon.

Offentlige barnehagers og skolers uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstid, men kan ikke regnes med i boligers uteoppholdsareal.

2.19.1 Ny Tøyen barnehage - BOP3 (MS-senteret)

Minste avstand mellom **ytterste** fase på høyspentlinjen og avgrensingen for lekearealer (gjerde) skal være 6 meter. Endelig avgrensning mellom BOP3 og eksisterende formål for offentlig og privat tjenesteyting og tilpasning til arealbehov og løsninger fastsettes i reguleringsplan. Foreløpig planlagt vegadkomst er fra Gamleveien. Tilpasning til behov og løsninger må av klares i reguleringsplan.

2.19.2 Rotnes - BOP 2

Ved utforming av bebyggelse og terrengarbeider skal tilpasning til kulturlandskapet vektlegges.

2.19.3 Barnehage Svartkruttveien/sentrum - OP5

Området tillates bygget ut med offentlige tjenester.

2.20 Område med kombinasjonsformål –næring og bolig

pbl §§ 11-9 nr 5

Bjertnes BKB3

I området tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Parkeringsnorm, utnyttelsesgrad og høyder fastsettes i reguleringsplan.

2.21 Områder med kombinasjonsformål –parkering og næring

pbl §§ 11-9 nr 5
Området skal benyttes til offentlig innfartsparkering og besøksparkering for sentrum, som flateparkering eller i P-hus.

2.22 Områder for idrettsformål

pbl §§ 11-9 nr.3, 5, 6 og 11-10 nr.2

Ved etablering av nye kunstgressanlegg og rehabilitering av eksisterende kunstgressanlegg skal miljøvennlig alternativ til fyllmasse vurderes. Det skal sikres nødvendig areal for snøopplag og det skal sikres areal og etableres system for å samle opp og hindre spredning av fyllmasse.

Sagerud BIA2

På området kan det etableres idrettsanlegg og utfartsparkering. Kommuneplanens øvrige bestemmelser gjelder.

Slattumhallen BIA 4

Det tillates etablert idrettsanlegg på området med utfartsparkering. Kommuneplanens øvrige bestemmelser gjelder.

Varingskollen BIA 5

Området må detaljregulers. Ved regulering av området skal det tas hensyn til de gamle slepene, stier, friluftsliv, kulturminner og naturverider i området. Støy skal også inngå i utredningen.

2.23 Områder for samferdsel

pbl §§ 11-9 nr.3, 4, 5
Ved reguleringsplaner skal det fremkomme om veianlegg er detaljavklart i reguleringsplanen, herunder om de er unntatt fra søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, ihht. jf. SAK10 § 4-3 a.

2.23.1 Veg, V1b, V2, V3

V1b skal dimensjoneres i veiklasse S6, jfr. Statens vegvesens vegnormaler, V1b er opprinnelig Rv 4 mellom Rådhuskrysset og Mokrysset.

V2, internveier, fastsettes i områdeplan.

V3 er atkomstvei til B4 og B5. Utforming fastsettes i detaljplan. V3 omfattes av hensynssone H810_3.

2.23.2 Hovednett for sykkel, HS

Sykkelveier skal være offentlig og opparbeidet ihht. Statens vegnormaler.

2.24 Områder avsatt til næring

pbl § 11-10

2.24.1 Næringsområder i nye Nittedal sentrum, N1, N2, N3, N4

N1

Bebyggelsen i N1 (Mølleparken) skal være oppført i tre og/eller tegl med saltak. Den skal i fargevalg og utforming vise tilhørighet til det gamle kulturmiljøet rundt Rotnes Bruk. Eksisterende bygninger skal ikke rives. Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse er det

krav om regulering. Det skal gjennom reguleringen vurderes om kulturmiljøet best bevares gjennom bruk av hensynssone og/eller bestemmelse.
N1 omfattes av hensynssone H810_4.

N2

Utnyttelsesgrad settes til BYA = 50 %.
N2 omfattes av hensynssone H810_4.

N3

Utnyttelsesgrad settes til BYA = 70 % inkludert parkering.
Ved utvidelse av/ny V1 må atkomst flyttes til Svartkruttveien. Endelig atkomstløsning fastsettes i reguleringsplan for rv. 4.

N4

Utnyttelsesgrad settes til BYA = 70 % for næringseiendom, og BYA = 30% for boligeiendom.
Ved utvidelse av/ny V1 må atkomst flyttes til Svartkruttveien. Endelig atkomstløsning fastsettes i reguleringsplan for rv. 4.

2.24.2 Rotnes bruk nord N14

Innenfor området tillates etablering av næringsutvikling med tilhørende kontorplasser. Det tillates ikke tyngre industri og større lager- og logistikkvirksomheter. Det tillates ikke forretning og tjenesteyting. Bebyggelse skal tilpasses kulturmiljø og bygningsstruktur på Rotnes bruk.

2.24.3 Område for næring N10 Gnisteneiendommen

Ved oppføring av ny bebyggelse skal hensyn til kulturlandskap og nærliggende gardstun/bebyggelse ivaretas mht. siktlinjer, høyder, volum, bygningsuttrykk, støy og lukt ihht. pkt. 2.5.
Det må utarbeides detaljregulering før tiltak kan tillates, herunder regulering av adkomst til offentlig veg.

2.24.4 N13 Strøm

Området tillates bruk til lager. Ved regulering må flom og hensyn til vassdraget vurderes.

2.24.5 Skytta - eksisterende næringsområder

Følgende punkter skal ivaretas ved regulering:

- Det skal utarbeides områdeplan
- Fremkommelighet, trafikksikkerhet, støy skal utredes
- Regulering skal omfatte adkomst til offentlig veg
- Kommuneplanens øvrige bestemmelser gjelder med bla. Håndtering av overvann, klimahensyn og parkering gjelder
- Uhensiktsmessige arealer kan tillates transformert og regulert til ulike næringsvirksomheter som småindustri, kombinasjon av lager og kontor, og det skal legges til rette for flerfunksjonalitet og samlokalisering
- Ved regulering skal det legges vekt på god arealutnyttelse og det skal tas hensyn til estetikk og grøntstruktur
- Ved transformering av næringsareal inntil vassdrag bør tilgjengelighet for allmenheten sikres
- Det skal legges til rette for å fremme bruk av tre i nye bygg i kommunen.

Nye kommuneplanbestemmelser og arealformål vil gjelde for utarbeidelse av nye reguleringsplaner og omregulering og vil ikke være til hinder for utvikling i tråd med gjeldende reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplaner gjelder inntil ny plan er vedtatt.

2.25 Rekkefølgebestemmelser

pbl § 11-9. nr. 4

Teknisk infrastruktur og fellesområder

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke bygges ut før nødvendige samferdselsanlegg som bl.a. teknisk infrastruktur med vei, vann og avløp, trafikksikker adkomst for kjørende/syklende/gående og el-forsyning er etablert i henhold til enhver tid gjeldende Veinorm, VA-norm og gjeldende planer.

Turveier, grøntstruktur, fellesområder, lekeområder, andre uteområder og parkeringsområder skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk.

Skoler, barnehager, kommunikasjonstilbud og helse- og sosialtjenester skal etableres eller sikres med tilstrekkelig kapasitet.

2.25.1 Rekkefølgebestemmelser - frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse og blokk på Rotnes

Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner som endrer bebyggelse fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert bebyggelse og blokkbebyggelse skal det foreligge ny områdeplan for å sikre helhetlig bolgigutvikling. (Nr. er endret fra 2.24.1)

2.25.2 Rekkefølgebestemmelser - nye Nittedal sentrum S1-S4

Utbygging innenfor sentrumskjernen felt S1-S4 kan ikke igangsettes før Rv 4 er omlagt ihht. kommunedelplan for Rv 4 vedtatt 2015. Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner for felt S2-S4 skal det foreligge vedtatt områdereguleringsplan for sone for felles planlegging, hensynssone H810_1.

Eksisterende rundkjøring Svartkruttveien Rv 4 ved rådhuset kan ikke fjernes før omlegging av Rv 4 er realisert.

2.25.3 Rekkefølgebestemmelser - sentrum BKB 1

Adkomstvei
Før etablering av brannstasjon på BKB1 må adkomstvei være etablert og tåle 1000 årsflom med klimapåslag.

Areal omfattet av hensynsone H_430 Ny Nittedalsbane og BKB1
Innenfor feltet kan det ikke igangsettes regulering av tiltak før trasè for Nittedalsbanen er fastsatt i plan, unntak er regulering og bygging av areal for kommunal teknisk drift og brannstasjon.

Areal omfattet av hensynsone H_430 Ny Nittedalsbane
Innenfor feltet kan det ikke igangsettes regulering av tiltak før trasè for Nittedalsbanen er fastsatt i plan, unntak er regulering og bygging av areal for barnehage som kan benytte området frem til banen etableres.

Felles plan
Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner for områdene BKB1 skal det utarbeides områdereguleringsplaner for BKB1, Nittedal kommune fastsetter endelig avgrensning av områdeplaner. Området kan ikke bygges ut før S2-S3 er realisert.

2.25.4 Rekkefølgebestemmelser til idrettsanlegg BIA2 Sagerud

Før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging av idrettsanlegg med tilhørende bebyggelse innenfor felt I2 Sagerud skal det være regulert og etablert ny adkomstvei frem til området.

Sagerud BIA2

Før det kan igangsettes utbygging innenfor Sagerud skal det være regulert og etablert ny adkomstvei frem til området, adkomstvei skal etableres i felt er vist gjennom felt med kombinert grøntstrukturformål regulert i reguleringsplan med planid 262.

3 Grøntstruktur

pbl §§ 11-9 nr. 3, 6 og 11-10 nr.2

3.1 Generelt

Områdene omfatter generell grønststruktur, turdrag, stier og friområder. Innenfor områdene kan det etableres stier, turveier og skiløyper, badeplasser, lekeplasser m.m. Turveier opparbeides med 1,5 meters bredde og gruses. Det kan settes opp benker og skilt innenfor områdene. Områdene skal være offentlig tilgjengelige. Nærmere om utforming og skjøtsel fastsettes i reguleringsplan.

For områder langs vassdrag gjelder spesielt:
Innenfor områdene skal naturlig kantvegetasjon i størst mulig grad opprettholdes. Skjøtsel av vegetasjon/skog i forbindelse med opparbeiding av friluftslivstiltak tillates.

3.2 Grøntstruktur i nye Nittedal sentrum

Grøntstruktur langs Nitelva og Ørfiskebekken i Nittedal sentrum.
Innenfor sonen skal naturlig kantvegetasjon opprettholdes. Forsiktig skjøtsel kan foregå i forbindelse med opparbeiding av friluftslivstiltak. Det kan etableres stier, turveier og skiløyper innenfor feltet. Turveier skal være gruset i 1,5 meters bredde og utformet iht. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle", eller den til enhver tid gjeldende retningslinje. Det kan tilrettelegges med benker og skilt innenfor feltet. Grøntstruktur skal være offentlig tilgjengelig. Krysningspunkter for landbruksmaskiner skal etableres. Utforming, detaljer og skjøtsel av området fastsettes i reguleringsplan.

Grøntstruktur Mo gård

Sonen omfatter sone langs Ørfiskebekken på Mo gård, sonen skal være offentlig tilgjengelig. Innenfor sonen skal naturlig kantvegetasjon i størst mulig grad opprettholdes. Skjøtsel tillates. Det kan etableres stier, turveier og skiløyper innenfor feltet. Turveier skal være gruset i 1,5 meters bredde og utformet iht. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle", eller den til enhver tid gjeldende retningslinje. Det kan tilrettelegges med benker og skilt innenfor feltet. Grøntstruktur skal være offentlig tilgjengelig. Utforming, detaljer og skjøtsel av området fastsettes i reguleringsplan. Bestemmelsene gjelder ikke før området er tatt i bruk som offentlig grøntstruktur.

Turdrag fra Ørfiskebekken ved ridehallen til rådhuset
Arealene nærmest Svartkruttveien skal beplantes.

Friområde Hermannspytten
«Hermannspytten» skal benyttes til nærfriluftsområde, badeplass. Det skal etableres en universelt utformet gangbro over Ørfiskebekken i nord. Grusede stier kan opparbeides.
Det skal tilrettelegges med benker, søppelkasser og sykkelstativ. Eksisterende badeplass tillates utvidet. Fiskeplass kan etableres ved bro mot nord. Det kan innpasses lekeplass, hinderløype, skogsløype mm. Det tillates etablering av grillplass og toalett.
Vegetasjonen i området skal skjøttes. Utforming og detaljer fastsettes i reguleringsplan.

4 Bruk og vern av vassdrag

4.1 Områder BV i Nittedal sentrum

pbl §§ 11-9 nr.5 og 11-11
I området kan det etableres gangbroer. Detaljering og utforming gjennom sentrum fastsettes i områdeplan for sentrum H810_1.

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)

5.1 Tiltak i LNF-områder

pbl etter PBL 11-11, nr.1.
Bruk av arealer, bygg- og anlegg og tillatelse til tiltak i landbruks-, natur- og friluftsområder er gitt i PBL § 11-7, nr. 5.

I LNF-områder er det tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk eller skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder Garden som ressurs H-2401.

Oppføring av ny boligbebyggelse er ikke tillatt, det samme gjelder fradeling av tomt til slike formål. Oppføring av og utvidelse av fritidsbebyggelse, samt fradeling til slikt formål er ikke tillatt.

Foryngelseshogst og planting er meldepliktig etter § 11 i Skogbruksloven.

5.1.1 Unntak for boligeiendommer som ikke er landbrukseiendommer

pbl § 11-11, nr. 1, 2
Det kan tillates tilbygg/påbygg inntil 50 m² samlet BRA til eksisterende godkjent boligbebyggelse som ikke er landbruksbebyggelse. Terrasser og plattinger under 0,5 m over bakken tillates. Det kan tillates mindre frittliggende bygg på bebygd eiendom med samlet BYA inntil 15m2, bygningen kan ikke brukes til beboelse.

BYA skal ikke overstige 20 %, i tillegg en begrensning på maks 350 kvm BRA på eiendommen. Unntaket kan maks benyttes en gang pr. 12 år pr. eiendom.

Det tillates etablering av mindre kraft/telefonledninger og tiltak ifb. kommunaltekniske anlegg for det enkelte bolighus og for stedbunden næring.
Tilfredsstillende krav til sikkerhet i hht. Plan- og bygningslovens § 28-1 må kunne dokumenteres.

5.2 LNF-soner for spredt boligbebyggelse

pbl § 11-11, nr.2

5.2.1 LSB1 Brannfjell

Innenfor sone LSB1 tillates inntil 39 fritidsboliger/fritidsboenheter omgjort til boliger og riving av eksisterende fritidsbebyggelse for å oppføre ny boligbebyggelse i henhold til bestemmelser gitt nedenfor.

5.2.2 LSB2 Kirkebylia

Innenfor sone LSB2 tillates fritidsboliger/fritidsboenheter omgjort til boliger og å rive av eksisterende fritidsbebyggelse for å oppføre ny boligbebyggelse i henhold til bestemmelser gitt nedenfor.

5.2.3 Krav til omgjøring av fritidsbebyggelse og oppføring av ny boligbebyggelse og rammer for utnytting

Bruksendring til boligformål og oppføring av ny boligbebyggelse som erstatning for eksiterende hytter kan ikke finne sted før veinettet er oppgradert og fremkommelighet for brannbil og renovasjonsbil er sikret, og ikke før offentlig vann og avløp foreligger for eiendommen. Det må etableres eget veilag. For øvrig gjelder Plan- og bygningslovens krav og til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift og kommuneplanens bestemmelser kapittel 2.

Rammer for utnytting av eiendom i sone LSB1 og LSB2

- Maks BRA for hver tomt er 250 m2, med en begrensning på bebygd areal (BYA) på 150 m2 inklusiv garasje og uthus. BYA og BRA beregnes i tråd med MD/KRD/BEs veileder T- 1459, «Veiledning- grad av utnytting» og Norsk standard 3940.
- Mønehøyde skal ikke overskride 7 m.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på hver tomt/pr boenhet. Det kan oppføres en garasje pr. boenhet med maks 50 kvm BRA/BYA. En biloppstillingsplass beregnes til 18 m² pr. bil, garasje for 1 bil beregnes skal minimum beregnes til 18 m².
- Det tillates ikke sekundær boenhet.
- Det tillates en boenhet pr eiendom.
- Fradeling av tomt til bolig eller fritidsbolig er ikke tillatt.
- Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt.
- Krav til minste uteoppholdsareal for boliger er 200 kvm pr. boenhet. Arealet skal opparbeides før boligen tas i bruk og være egnet til formålet.
- Av hensyn til tilrettelegging for redning og slokking kan maks avstand fra boliger til kjørbar atkomst for mannskapsbil og tankbil være maks 50 meter. Det vises for øvrig til Nedre romerike brann- og rednings retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
- Ved oppføring av, eller bruksendring til, boligbebyggelse langs jernbanen må det etableres sikkerhetsgjerde langs jernbanen.

5.2.3.1 Rekkefølgebestemmelser til sone LSB1 Brannfjell

Før brukstillatelse for boliger kan godkjennes må det foreligge godkjent plan for skilting, kjøremønster og sikkerhetsgjerder knyttet til planovergangen og tiltakene må være etablert i henhold til godkjent plan. Planen må være godkjent av Bane NOR og rette vegmyndighet.

5.2.4 Omgjøring av eksisterende bebyggelse til boligbebyggelse i sone LSB3 Holm skole

Innenfor sone LSB3 (gbnr. 37/2 og 37/5) tillates tidligere barnehage/skolebebyggelse omgjort til bolig i henhold til bestemmelser nedenfor:

- Eksisterende barnehage/skolebygning på gbnr. 37/2 tillates omdisponert til bolig med maks 2 boenheter.
- Eksisterende bygning på gbnr. 37/5 tillates omdisponert til bolig, maks 2 boenheter.
- Fradeling av tomt og oppføring av ny boligbebyggelse innenfor sonen er ikke tillatt.
- Bygningenes eksteriør skal ikke endres i nevneverdig grad ved omgjøring.
- Det tillates oppført garasjer på inntil 50 kvm pr boenhet.
- Garasjer, hekker og annen beplantning skal plasseres slik at opplevelsen av sammenhengen mellom bebyggelsen hensynstas.

5.2.5 LS4 Fortet naturbarnehage

Innenfor sone LSB4 tillates eksisterende bygg- og anlegg brukt til barnehage.

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

Kommunedelplan for rv.4 Kjul-Åneby sør med bestemmelser ble stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartement 30.01.2015. Kommunedelplanens avgrensning er vist som bestemmelseslinje #1 på kommuneplankartet og på temakart RV 4.

6.1 Planens formål

Kommunedelplanens formål er å fastsette ny trasé for rv. 4 mellom Kjul og Åneby sør med tilhørende kryssløsninger.
Planen skal fram mot 2030 være hjemmel for følgende tiltak:
a) Regulering og omlegging av rv. 4 mellom Rådhuskrysset og Mokrysset
b) Regulering og bygging av kollektivfelt mellom Kjul og Rotneskrysset
c) Regulering og ombygging av Rotneskrysset
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak på rv. 4 nord for Rotneskrysset

6.2 Planområde

Planområdet er vist på arealplankartet. Planområdet er sammenfallende med utsrekning av byggeforbudssonen (byggegrensen). Kommuneplanens arealdel legges til grunn for kommunedelplanen.

6.3 Byggegrense

Inntil reguleringsplan er vedtatt gjelder Veglovens byggegrense etter § 29 på 50 m målt til hver side for foreslått senterlinje av kjørebanen (firefelts veg har to kjørebaner) for ny rv. 4 (fjernveg). Langs jernbanen gjelder Jernbanelovens §10 om 30 m byggegrense fra spormidt (aktuelt for atkomstvei mellom Stasjonsveien og kryss nord for tunnel på alternativ 4 og 5).

6.4 Krav om reguleringsplan

Innenfor avsatt byggegrense kan ikke søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovens kapittel 20 finne sted før området inngår i reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder også for bestemmelsesområdet.

6.5 Hensynssone flomfare

Ved anleggelse av ny rv. 4 innenfor faresonen for 200-årsflom, må ny riksveg legges så høyt at den er trafikkerbar ved 200-årsflom.

6.6 Rekkefølgebestemmelse

Alternativ 2 skal gjennomføres før eventuell gjennomføring av alternativ 4.

6.7 Retningslinjer

I reguleringsplanfasen skal etterfølgende retningslinjer følges:

6.7.1 Vegstandard

Generelt
Det skal være et gjennomgående gang- og sykkelvegtilbud. Kommunedelplanens byggegrense skal vurderes i reguleringsplanfasen.

Alternativ 2
Rv. 4 skal reguleres som stamveg med standardklasse S7 mellom Kjul og Nittedal sentrum, jf. Statens vegvesens håndbok 017. Kryss skal være planskilte.
Gjennom Nittedal sentrum tillates standardklasse S6. Kryss tillates utformet som rundkjøringer.
Nord for Nittedal sentrum skal rv. 4 reguleres som stamveg med standardklasse S5. Kryss tillates utformet som rundkjøringer.

Alternativ 4
Rv. 4 skal reguleres som stamveg med standardklasse S7 utenfor tettbebyggelse, jf. Statens vegvesens håndbok 017. Kryss skal være planskilte. Tunnelen skal bygges med to løp (T9,5) og sikkerhetsutrustes i henhold til tunnelklasse E.

6.7.2 Kryss

Alternativ 2 er planlagt med fire kryss utformet som rundkjøringer.

6.7.3 Støy

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og bygging er anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012 gjeldende). Lokal støyskjerming skal planlegges i samarbeid med berørte beboere/grunneiere.

6.7.4 Landskapsbilde, visuelle forhold

Skråningshelninger, behandling av sideterreng, bruk av vegetasjon, utforming av konstruksjoner og istandsetting av arealer som berøres i anleggsperioden skal vises i reguleringsplanen.

6.7.5 Kulturminner

Kulturminnelovens undersøkelsesplikt (§ 9) for automatisk fredede kulturminner skal være oppfylt før sluttbehandling av reguleringsplanen. Alle typer kulturminner skal dokumenteres før fjerning eller flytting.

6.7.6 Naturmiljø

Ved bruk av kulvert eller rør for kryssing av mindre vassdrag, skal disse utformes riktig med tanke på lengde, fall, lysåpning, bunnsubstrat og sikring av minimumsvannstand for å ivareta hensyn til fisk og kryssingsmulighet for mindre dyr. Kantvegetasjon langs vassdrag skal bevares eller gjenskapes så langt som det er mulig. Stedegne arter må benyttes.

6.7.7 Landbruk og friluftsliv

Plassering og utforming av driftskryssinger for landbruket og for friluftsliv og rekreasjon skal drøftes med berørte parter. Behov for parallelle driftsveger for landbruket skal avklares med grunneierne. Drifts- og arronderingsmessige ulemper skal søkes avhjulpet gjennom frivillig makeskifte.

6.7.8 YM-plan – miljøoppfølgingsprogram

Som en del av reguleringsplanen eller senest før oppstart av bygging, skal det utarbeides en plan for ytre miljø, ofte kalt miljøoppfølgingsprogram. Planen skal redegjøre for krav til ulike miljøaspekter og hvordan dette skal kontrolleres eller overvåkes. Både for- og etterundersøkelser kan være aktuelt for ulike tema.

Vedlegg 1
Oversikt over arealformål og hensynssoner
Alle nye og fremtidige områder er gitt løpenr. Eksisterende formålsområder er ikke nummerert og listet opp.

Arealkategori	Feltnavn
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse,	Uregulerte ubebygde områder er gitt nummer: B3 Mo gård nord, B7 Rotneshagen, B9 Tumyrhaugen, B15 Markerud, B18 Kjul, B19 Kjul, B21Kjul, B22 Kjul vest, B23 Kjul øst
Sentrumsformål	S1 – S4, unummererte områder
Offentlig eller privat tjenesteyting	BOP 2 Rotnes BOP 3 MS senteret OP5 sør for Svartkruttveien
Næringsbebyggelse	N1(Mølleparken), N3 (verksted sør for sentrum), N5 (Mortens kro), N7 (bensinstasjon Kjul), N10 (Gnisten), N13 (Strøm sag) N14
Idrettsformål	BIA2 Sagerud BIA 3 Varingskollen BIA5 Varingskollen BIA 4 Slattumhallen
Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, bolig, sentrumsformål, offentlig- og privat tjenesteyting	BKB 1 Svartkruttveien BKB 2 Glittre BKB 3 Bjertnes
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	V, V2,V3, V1b,
Hovednett for sykkel	HS
Parkeringsplass (utfart)	P1, P2
Kollektivnett/kollektivknutepunkt	K
Grøntstruktur	G1, G2
Turdrag	G3
Friområde	G4, G6
Naturområde, se hensynssoner	Eksisterende naturreservater: Rundkollen, Ravndalen, Slåttmyra, Slattumsrøa, Lillomarka, Prekestolen, Glitrelia Fremtidige naturreservater (områder for vern av skog, delvis i Nittedal):

	Orrhanemyra, Pipra og Storrsjøhøgda
Landbruks-, natur- og friluftsområder	Unummerert
Områder med sone for spredt bebyggelse-omdisponering av eksisterende bebyggelse til bolig *Områder med sone for spredt bebyggelse-bruk av eksiterende bygg- og anlegg*	LSB21 Brannfjell LSB3 (gbnr, 37/2 tidl. Holm barnehage) LS4 Fortet naturbarnehage
Bruk og vern av sjø og vassdrag	VK1 klasse 1 VK2 klasse 2 BV1, BV2
Hensynssoner	
Sikringssone (drikkevannskilde)	H110-sikringssone Ørfiske og Bergstjern
Støysone langs riksveger og støysone langs jernbanen	H200_1, H200_2 TAS UT
Støysone	H290_1, støysone rundt masseuttak på Skytta – Bjønndalen
Faresone kvikkleire	H310_1
Faresone Flomfare Nitelva 200 års retur-periode Faresone langs mindre bekker – flomvei Faresone aktsomhetssone flom langs Ørfiskebekken og Glanerud og sidebekker til disse	H320_1 H320_2 H320_3
Faresone anlegg omfattet av storulykkeforskriften	H350_1
Faresone for høyspenningsanlegg regionalnetts (RN) kraftledninger	H370_1, sentrum H370_2
Vernesone langs vassdrag klasse 1 Vernesone langs vassdrag klasse 1 Vernesone langs vassdrag klasse 2 Vernesone langs vassdrag klasse 2	H560_1,sentrum H560_2, øvrige deler av kommunen H560_1, sentrum H560_2, øvrige deler av kommunen
Kulturmiljø	H570_1-9: H570_1 Hakadal verk med kulturlandskap, H570_2 Hakadal kirke med kulturlandskap, H570_3 Krudtværket, H570_4 Rotnes med kulturlandskap,

	H570_5 Aas gård med kulturlandskap, H570_6 Markerud med kulturlandskap, H570_7 Nittedal kirke med kulturlandskap, H570_8 Skyset med kulturlandskap, H570_9 Ravinelandskap Slattum- Åros
Sone båndlagt i påvente av vedtak etter Plan- og bygningsloven	H710_1 Amfibiedam Holumskog
Sone båndlagt etter lov om naturvern-nåværende, eksisterende naturreservater Sone båndlagt etter lov om naturvern -fremtidig	H720_2 Slattumsrøa, H720_3 Lillomarka, H720_4 Glitrelia, H720_5 Karlshaug, H720_6 Prekestolen og Ryggevannene, H720_7 Ravndalen H720_8 Rundkollen, H720_9 Slåttmyra , H720_10 Orrhanemyra H720_11 Pipra og Storrsjøhøgda, H720_1 Amfibiedam Holumskog
Båndlagt etter Lov om naturområder -Marka	H735_1
Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer	H810_1- H810_3 i sentrum
Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde	H910_: Planid 101-341
Bestemmelseslinje	Parkeringshus i fjell nye Nittedal sentrum
Bestemmelseslinje Rv 4 tunell	

Vedlegg 2

Oversikt over gjeldende planer

Opprinnelig planid:

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser	Ikraft
0233	101	Ås gård med tilgrensede områder	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	04.02.1966
0233	101A	Ås gård med tilgrensende områder - Endring av arealformål for 4/170	34	Områderegulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	29.04.2015
0233	102	Birkelund byggefelt	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	01.06.1949
0233	103	Brenninghaugen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	31.03.1954
0233	104	Dalbekk skog	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	30.09.1949
0233	105	Del av gnr. 11, bnr 57 - Kjulshagen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	19.12.1963
0233	105D	Gnr. 11, bnr. 145	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.02.1995
0233	106	Liefeltet gnr. 5, bnr. 12	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	17.06.1953

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser	Ikraft
0233	106E	Boligfelt Heggeveien gnr. 5, bnr. 12 og 94	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.01.1999
0233	107	Reguleringsplan for del av eiendommen gnr. 6, bnr. 4	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	02.09.1966
0233	108	Nittedal kirke - kirkestue og kirkegårdsutvidelse	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	13.12.1999
0233	113	Brenninghaugen II	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	24.08.1963

0233	115	Skytta - Glanerud	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	10.03.1975
0233	115K	Bebyggelsesplan for felt G Skytta/ Glanerud	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.03.1980
0233	117	Del av Ås gård	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	24.03.1969
0233	121	Del av Skyset	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	24.11.1970
0233	124	Skillebekk - Putten - Gjelleråsen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	16.02.1976
0233	124D	ENDRING SYD FOR OSPELIA	31	Mindre reguleringsendring	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	21.05.1983
0233	124E	Felt Y og Ø, Skillebekk, del av gnr. 3, bnr. 31	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	31.08.1987
0233	124H	Reguleringsendring for Tjernslia boligfelt, endring av felt S og del av felt Q	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.04.1988
0233	124N	REGULERINGSPLAN FOR GANGVEI, HOLUM SKOG VEST	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.03.1995
0233	124P	BEBYGGELSESPLAN FOR GNR. 3, BNR. 97, 112, 128 OG 460	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	21.03.1995
0233	124Q	BEBYGGELSESPLAN FOR GNR. 3, BNR. 110 - KARUSVEIEN 12, GJELLERÅSEN	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	09.06.1997
0233	124R	REGULERINGSPLAN FOR GJELLERÅSEN SYD	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	03.02.1998
0233	124Y	Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei Ospelia	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	18.11.2013

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser	Ikraft
0233	128A	Reguleringsplan for Heggeveien13, gnr. 5, bnr. 12, 115, 116 m. fl.	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	20.12.2004

0233	129	Hagansenteret	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	11.11.1982
0233	130	Eldresenter på Skytta	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	22.03.1984
0233	131C	BEBYGGELSESPLAN FOR SMESTUVEIEN OMRÅDE 1 OG 2, GNR 7 BNR 381	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	17.08.1998
0233	132	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 36 BNR. 8, KARUSHØGDA	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	17.10.1984
0233	133	BEBYGGELSESPLAN FOR LI GÅRD GNR. 5 BNR. 200	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	15.06.1993
0233	134	REGULERINGSPLAN FOR AAS GÅRD	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	17.12.1984
0233	135	Reguleringsplan for Skianlegg ved Bjørndalsmyra	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	16.04.1986
0233	136	REGULERINGSPLAN FOR HOLUM SKOG III	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	17.10.1984
0233	137	REGULERINGSPLAN FOR HOLUM SKOG I OG II	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	13.03.1985
0233	137F	REGULERINGSPLAN FOR FORRETNINGS-/BOLIGBYGG MORTEVEIEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	4	Plan- og bygningsloven av 1985	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	30.10.2000
0233	138	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 3, BNR. 6 M.M.	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	23.04.1990
0233	139	REGULERINGSPLAN FOR GNR. 5, BNR. 1, LIE GÅRD, VESTRE OMRÅDE	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	28.04.1986
0233	140	REGULERINGSPLAN FOR SKYTTAPUTTEN SØR	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	20.08.1990
0233	141	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 6, BNR. 1, MARKERUD GÅRD - BEVARING	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	30.03.1992

Adm.	Planid	Plannavn		Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser	Ikraft
0233	142	REGULERINGSPLAN FOR BJØNDALEN BRUK, DEL AV GNR./BNR. 6/1, 8/57 og 9/5	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	26.10.1992
0233	143	REGULERINGSPLAN FOR RUDSTEINOMRÅDET	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	29.08.1994
0233	143C	BEBYGGELSESPLAN FOR NYBORG, GNR. 10, BNR. 13	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	11.06.2001
0233	144	Gnr.31, bnr. 1 og Gnr. 32, bnr.1, Golfbane, Hauger	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	24.06.1991
0233	144C	Reguleringsplan for del av Hauger golfbane	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.08.2008
0233	145	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GJELLERÅSEN NORD - INDUSTRI (DISTRIBUSJONS- OG PRODUKSJONSANLEGG FOR RINGNES A/S) (ENDR. I F	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	21.02.1995
0233	146	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET HAUGER TERRASSE - HAUGLIVEIEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.09.1995
0233	147	REGULERINGSPLAN FOR SPESIALOMRÅDE BEVARING/LOKALER OG ANLEGG FOR GOLFKLUBB, DEL AV GNR. 31 BNR. 1, HAUGER GÅRD	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	31.10.1994
0233	148	REGULERINGSPLAN FOR GNR. 5, BNR. 29 0G GNR. 5, BNR. 101 - BIRKELUNDSVEIEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.11.1995
0233	149	REGULERINGSPLAN FOR UTVIDELSE AV ULVERUD SKOLE	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	28.08.1997

0233	150	Hagan Senter	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.10.1997
0233	151	Skyset Skog	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	26.03.2001
0233	152	SKYTTAMYRA	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.10.2004

Adm.	Planid	Plannavn		Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser	Ikraft
0233	152A	BEBYGGELSESPLAN FOR SKYTTAMYRA, FELT B4	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	08.01.2007
0233	153	REGULERINGSPLAN FOR GNR. 2, BNR. 4 OG GNR. 3, BNR.434 - SKILLEBEKK	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	17.06.2002
0233	154	REGULERINGSPLAN FOR BARNEHAGE PÅ MARKERUD	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	23.09.2002
0233	155	GOLFBANE PÅ SKYSET GÅRD, GNR. 3, BNR. 7	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	02.06.2003
0233	156	Bebyggelsesplan for felt BD, Rudsteinområde	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	20.06.2005
0233	157	Åsheimfeltet	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	05.12.2005
0233	158	Haugeråsen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	19.06.2006
0233	159	Barnehage på Slattum	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	26.02.2007
0233	160	Del av rv 22 Gjelleråsen (fra kryss Karushøyda til kryss Morteveien)	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.08.2008
0233	160A	Mindre endring av reguleringsplan for del av fv 22	31	Mindre reguleringsendring	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	20.05.2011

0233	161	Del av Gjelleråsen nord langs rv 22 - Arcus Gjelleråsen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.08.2008
0233	162	Skytta Terrasse - del av Skyttamyrveien - gbnr 7/21	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	24.11.2008
0233	163	Reguleringsplan for fortau Lahaugmoveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	23.02.2009
0233	164	Øvre Skytta	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	31.08.2009
0233	165	HAUGERÅSEN BARNEHAGE	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	21.06.2010
0233	166	Skyset felt B5 og C4, "Skyset skog"	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	15.02.2010

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft
0233	167	Haugerlia	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	21.05.2012
0233	168	Boliger Markerudlia	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	03.12.2012
0233	169	Gjelleråsen delområde 3	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	18.03.2013
0233	170	Hellinga terrassehus	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	25.01.2016
0233	172	Detaljregulering Brenninghaugen gård	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.06.2014
0233	173	Detaljreguleringsplan for del av Skredderudveien og adkomst til gbnr. 9/42 m.fl.	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	13.06.2016

0233	174	Områdereguleringsplan for helårstrase Lilloseter-Sinober-Burås	34	Områderegulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.03.2017
0233	176	Detaljreguleringsplan for søndre Hauger, gnr.9 bnr.71	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	29.08.2016
0233	177	Detaljregulering Skoleveien	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	23	På og over grunnen	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	08.11.2017
0233	180	Kjul bussanlegg	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	20.11.2017
0233	2013001	Sentrum	21	Kommunedelplan	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008			4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	23.09.2013
0233	201501	Kommuneplan Nittedal 2015-2027	20	Kommuneplanens arealdel	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008			4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	27.04.2015
0233	202	Bjertnes (del av)	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	28.02.1974
0233	206	REGULERINGSPLAN FOR ÅNEBY VEST	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	09.07.1974

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft
0233	206M	Bebyggelsesplan for gnr. 40, bnr. 27, Bliksrudveien	32	Bebyggelsesplan inht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	22.08.1995
0233	207	Nygård	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	22.02.1968
0233	216	Tumyrhaugen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	05.11.1974
0233	216F	Tumyrhaugen (endring), adkomst 15/146, 15/167	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	3	Planbestemmelser fremgår av kartet (byggehøyder m.v.)	29.10.1981

0233	216M	MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR TUMYRHAUGEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	29.10.1981
0233	216O	Bebyggelsesplan for Skogveien, gnr/bnr 15/244, 15/257 og 15/260	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	08.11.1994
0233	216Q	Bebyggelsesplan gnr/bnr 15/16, 15/31 og 15/382	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	02.04.2001
0233	218	Bjertnes Øst	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	12.02.1976
0233	219	Adkomstvei ved Sørli	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	06.07.1981
0233	227	Reguleringsplan for fritområde ved Rulse	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	18.12.1995
0233	229	Rotnes Sentrum	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	30.06.1997
0233	231	Reguleringsplan for Rauerskauveien 602 m.fl. - gnr.20 bnr. 35 og 42.	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	27.05.2002
0233	234	Adkomstvei til Kruttverket	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	20.06.2005
0233	235	DEL AV ÅNEBY VEST	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	13.02.2006
0233	236	REGULERINGSPLAN FOR ROTNES SAG	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	19.06.2006
0233	237	Reguleringsplan for Kruttverket med Sylling	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.08.2008

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype	Planstatus	Lovreferanse	Vertikalnivå	Planbestemmelser	Ikraft
0233	237A	Reguleringsplan for Kruttverket - utsnitt Myhrerskauen	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	1 Med bestemmelser som egen tekst	31.08.2009
0233	237B	Delplan Sylling	35 Detaljregulering	3 Endelig vedtatt arealplan	6 Plan- og bygningsloven av 2008	2 På grunnen/vannoverflaten	1 Med bestemmelser som egen tekst	30.05.2011

0233	237C	Kruttverket m/Sylling - felt B6	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	26.06.2012
0233	238	Fortau Kvernstuveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.08.2008
0233	239	Mo-krysset og del av Kvernstuveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	16.06.2008
0233	240	Bjertnesetangen, felt T og W	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	31.08.2009
0233	241	Nittedal stasjonsområde	34	Områderegulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	20.06.2011
0233	242	Rotnesbeitet, gbnr 15/624, 739 Stasjonsveien 9	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	12.12.2011
0233	243	Bebyggelsesplan for B6 og B7 Kruttverket	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	05.10.2009
0233	244	B16D Kruttverket	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	31.10.2011
0233	245	Kruttverket B15B	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	28.01.2013
0233	248	Detaljregulering for Kruttverket B8	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.12.2013
0233	249	Kruttverket B8-2	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.12.2013
0233	250	REGULERINGSPLAN FOR GRINDBRÅTAN 13	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	24.06.2013
0233	251	Områdereguleringsplan for Rådhuskvartalet	34	Områderegulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	17.11.2014

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype	Planstatus	Lovreferanse	Vertikalnivå	Planbestemmelser	Ikraft

0233	252	Detaljreguleringsplan for fortau langs Øvre Nygård	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.06.2014
0233	254	Detaljreguleringsplan for felt B11, Kruttverket	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.06.2014
0233	255	Detaljreguleringsplan for felt B12, Kruttverket	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	23.02.2015
0233	256	Detaljreguleringsplan for boligfeltet Kvernstua (B6 sentrum)	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	4	På bunnen (vann/sjø)	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	18.12.2017
0233	258	Detaljreguleringsplan for gbnr. 14/2 m.fl. Bjertnes	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	31.08.2015
0233	259	Detaljreguleringsplan for utvidelse av Mosenteret med boliger	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	14.12.2015
0233	262	Detaljreguleringsplan for felt B9 i Kruttverket	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	31.08.2015
0233	263	Detaljreguleringsplan for Bjertnestangen	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	15.06.2015
0233	264	Detaljregulering av felt B14 i Kruttverket	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	23.05.2016
0233	265	Endring av detaljregulering for del av felt B11 i Kruttverket	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.11.2015
0233	267	Skolemestertunet	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	30.01.2017

0233	268	Detaljreguleringsplan for Grindbråtan park	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.11.2015
0233	269	Detaljreguleringsplan for Nittedal stasjon	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	26.04.2018

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser	Ikraft
0233	270	Regulering av boligområde i Sagerudveien	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	04.01.2016
0233	271	Detaljreguleringsplan for utvidelse av næringsformål - Rauerskauveien - gbnr 20/44	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	29.08.2016
0233	272	Reguleringsplan for Kruttverket B13	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	23	På og over grunnen	1	Med bestemmelser som egen tekst	20.11.2017
0233	275	Områdereguleringsplan for Bjertnes	34	Områderegulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	23.04.2018
0233	266	Detaljreguleringsplan for Rotneshagen		Detaljreguleringsplan		Endelig vedtatt arealplan		Plan- og bygningsloven av 2008		På grunnen/vannoverflaten		Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	27.05.2019
0233	260	Detaljreguleringsplan for nedre del av svartkruttveien		Detaljreguleringsplan		Endelig vedtatt arealplan		Plan- og bygningsloven av 2008		På grunnen/vannoverflate		Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	29.04.2019
0233	276	Detaljreguleringsplan for Sylling		Detaljreguleringsplan		Endelig vedtatt arealplan		Plan- og bygningsloven av 2008		På grunnen/vannoverflate		Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	28.01.2019
0233	301	REGULERINGSPLAN FOR DØHLI - LØVSTAD	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.04.1951
0233	302	REGULERINGSPLAN FOR HAKADALSFELTET GNR. 43 - BNR. 4	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	22.06.1948
0233	302C	ENDRET REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN GNR. 43, BNR. 4 - HAKADALSFELTET	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	15.06.1987

0233	303	REGULERINGSPLAN FOR TØIENHAUGEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	20.11.1946
0233	303A	REGULERINGSPLAN gnr. 56, bnr 39	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.12.1978
0233	307	REGULERINGSPLAN FOR LØVSTADFELTET, GNR. 42, BNR.3	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	04.01.1979
0233	308	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV TØIEN GÅRD	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	05.12.1967
0233	310	Reguleringsplan for Varingskollen skisenter	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	29.11.1962
0233	313	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE VED HAGEN SKOLE	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	22.07.1980
0233	313B	Endring av område R og S ved Hagen skole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	17.06.1985
0233	313D	BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV EIENDOMMEN SØNDRE HAGEN I HAKADAL	32	Bebyggelsesplan Ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	12.04.1994

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft
0233	314	REGULERINGSPLAN FOR DØHLI XI - XII GNR. 41, BNR 44, 62, OG DEL AV BNR. 2.	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.03.1979
0233	315	REGULERINGSPLAN FOR TØYEN VEST	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	06.11.1974
0233	316	REGULERINGSPLAN FOR TØYEN ØST	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	17.06.1985
0233	319	REGULERINGSPLAN FOR TØYENÅSEN 1, DEL AV GNR.56, BNR. 1, 4 OG 5	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	22.11.1985
0233	319D	BEBYGGELSESPLAN FOR FELT A OG B PÅ TØYENÅSEN	32	Bebyggelsesplan Ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	4	Plan- og bygningsloven av 1985	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	03.06.1996

0233	320	REGULERINGSPLAN FOR SKYTEBANE PÅ VARPET	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	01.06.1988
0233	321	Reguleringsplan for barnehage Tøyen m.m.	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	24.02.1986
0233	322	REGULERINGSPLAN FOR DØLI	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	28.04.1997
0233	322B	Bebyggelsesplan for Døli, delfelt K og L	32	Bebyggelsesplan Ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	15.02.1999
0233	322F	BEBYGGELSESPLAN FOR DØLI, FELT N	32	Bebyggelsesplan Ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	13.09.2004
0233	323	REGULERINGSPLAN FOR UTVIDELSE AV HAKADAL KIRKEGÅRD	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	22.06.1992
0233	324	BEBYGGELSESPLAN FOR VESTRE MORK, DEL AV GNR. 52, BNR. 3, I HAKADAL	32	Bebyggelsesplan Ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	19.10.1993
0233	325A	BEBYGGELSESPLAN FOR GNR. 56 BNR. 16, TØYENBERGET I NITTEDAL	32	Bebyggelsesplan Ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	18.01.1999
0233	327	REGULERINGSPLAN FOR IDRETTSANLEGG PÅ SLETTMOEN	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	25.05.1998
0233	328	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET OMKRING NITTEDAL JORDSTASJON	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	01.03.1999

Adm.	Planid	Plannavn	Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft
0233	329	REGULERINGSPLAN FOR GLITTREKLINIKKEN, gnr. 58, bnr. 75	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	26.04.1999
0233	330	Reguleringsplan for Hagen skole, gnr. 51, bnr. 2	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.10.2003
0233	331	Golfbane, Aas gård	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	15.12.2003

0233	332	Reguleringsplan for Jenserud kryssingsspor	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.04.2009
0233	334	Bilverksted Ånebv - del av gbnr. 60/7	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	24.09.2012
0233	335	Hakkebakken II	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	20.06.2011
0233	337	Blomsterbakken	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	27.05.2013
0233	338	Områdereguleringsplan for Bjørnholtlia	34	Områderegulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	29.08.2016
0233	339	Detaljreguleringsplan for massemottak på Aas gård	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	16.06.2014
0233	340	Detaljreguleringsplan for Løvstadbråten	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	26.01.2015
0233	341	Hakadal kirke og kirkegård	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	24.03.2014
0233	342	Detaljreguleringsplan for Hellerudhaugen	35	Detaljregulering	3	Endelig vedtatt arealplan	6	Plan- og bygningsloven av 2008	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	23.02.2015
0233	345	Områdeplan for Elvetangen		Områderegulering		Endelig vedtatt arealplan		Plan- og bygningsloven av 2008		På grunnen/vannoverflaten		Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	19.11.18
0233	346	Detaljregulering av nytt kryss på rv. 4 ved Elvetangen		Detaljregulering		Endelig vedtatt arealplan		Plan- og bygningsloven av 2008		På grunnen/vannoverflaten		Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	19.11.18
0233	9105	Nordlisvingen - Hadelandsveien (Kirkeveiens tilknytning)	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		23.10.1958
0233	9109	Gangveier ved Li ungdomsskole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		16.05.1973
0233	9110	Ombygging av Rv.4 fra Oslo grense til Gjelleråsen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		19.03.1974
0233	9111	Krysset Rv.4 ved Kjul	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		08.11.1977

Adm	Planid	Plannavn	Plantype	Planstatus	Lovreferanse	Vertikalnivå	Planbestemmelser	Ikraft
0233	9117	Trafikksikring Rv.4 - Hagan	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	0	18.06.1975
0233	9118	Utbedring RV.4., Gjelleråsen - Slattum	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	0	23.08.1978
0233	9120	Fortau Seljeveien/Heggeveien, gangvei Skyset - Ulverud skole	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	1 Med bestemmelser som egen tekst	29.09.1980
0233	9121	Gang-/sykkelvei mellom Slattum bru og Holm skole	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	0	07.12.1978
0233	9122	REGULERINGSPLAN FOR KRYSSOMRÅDET RV 22 - HOLUMSKOGEN	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	1 Med bestemmelser som egen tekst	17.10.1984
0233	9123	Felles adkomst Kloraveien	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	0	26.11.1984
0233	9124	REGULERINGSPLAN FOR RV4, KJUL-GAUSTADGATA.	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	1 Med bestemmelser som egen tekst	15.10.1981
0233	9125	REGULERINGSPLAN FOR RV.4 SLATTUM - SKØYEN	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	2 Uten bestemmelser	31.10.1988
0233	9126	Kirkeveien - RV4 - Slattum terrasse	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	0	26.10.1981
0233	9127	KIRKEBAKKEN/TRAFIKKSIKRING	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	1 Med bestemmelser som egen tekst	04.02.1980
0233	9128	Kollektivfelt langs RV.4, Brennaveien - Gjelleråsen	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	0	25.06.1990
0233	9129	Kommunedelplan for ny RV.4, Bånkall - Slattum	21 Kommunedelplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før		0	25.06.1990
0233	9130	Rv.22 x Lahaugmoen	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	0	01.01.1990
0233	9131	REGULERINGSPLAN FOR RAMSTADVEIEN	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	1 Med bestemmelser som egen tekst	29.03.1993
0233	9132	REGULERINGSPLAN FOR FV 401 SLATTUM BRU - SKEDSMO GRENSE	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	1 Med bestemmelser som egen tekst	27.11.1995
0233	9134	REGULERINGSPLAN FOR ÅROS BRU	30 Eldre reguleringsplan	3 Endelig vedtatt arealplan	5 Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2 På grunnen/vannoverflaten	1 Med bestemmelser som egen tekst	22.11.1999

0233	9135	Gangvei forbi eiendommen gnr.4 bnr.20	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		15.12.1997
0233	9136	Rv. 4 Gjelleråsen - Slattum	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	12	Under og på grunnen	1	Med bestemmelser som egen tekst	15.06.1998
0233	9136A	Bebyggelsesplan for RV4 - Gjelleråsen	32	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	4	Planbestemmelser både på kart og som egen tekst	05.06.2000

Adm	Planid	Plannavn	Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft
0233	9137	Reguleringsplan for del av Rv.22 x Bryggeriveien/Morteveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1990
0233	9203	Stasjonsveien - Rotnes - Nittedal stasjon	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		03.11.1958
0233	9206	Hovedvei, Nittedal. Stasjonsvei.	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1970
0233	9207	Gangveiforbindelse, Nittedal ungdomsskole -Rotnes skole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		11.03.1974
0233	9208	Sørliveien m./Fortau	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	06.03.1979
0233	9209	Gangveier ved Sørli skole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		06.03.1979
0233	9210	Gangvei Dam - Mo	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		06.03.1982
0233	9211	Reg.plan for gangvei Rv.4	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	15.12.1983
0233	9212	Ånebykrysset	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		19.11.1981
0233	9213	Reg plan for gangvei langs stasjonsveien fra Berget til Øvre Nygård	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	3	Planbestemmelser fremgår av kartet (byggehøyder m.v.)	07.02.1986
0233	9214	Fylkesvei C171.02 Parsell Møllerbakken	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		16.12.1980
0233	9215	Veiplan gang-/sykkelsti Åneby-Staven-Kirkeby	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	1	Med bestemmelser som egen tekst	20.06.1988
0233	9216	Skøyen - Mo, gang-/sykkelvei	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		19.06.1989

0233	9219	Gangvei, Øvre Huseby - Sagerudveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		29.11.1993
0233	9301	Veitrasé v/ jernbanebru Elnes	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1970
0233	9302	Vei mellom Løvstad og Varingskollen jernbaneholdeplass	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1970
0233	9303	Vei Fossen - Kirkeby	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1970
0233	9304	Ombygging av fylkesvei C171.1. Gamleveien, parsell Kirkeby - Tøyen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		02.04.1974
0233	9305	Gangvei Løvstad-Tøyen parsell Nitelva - Blomsterbakken	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	22.04.1974
0233	9306	Klokkertoppen - Kirkeby skole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1975
0233	9307	Omlegging av vei i Kolonien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1975

Adm	Planid	Plannavn	Plantype		Planstatus		Lovreferanse		Vertikalnivå		Planbestemmelser		Ikraft
0233	9308	Trafikksikring Rv.4/gangvei Løvstad	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	2	Uten bestemmelser	06.05.1975
0233	9309	Kryss Hadelandsveien - Vargveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1975
0233	9310	Omregulering av gamleveien ved Tøyen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1975
0233	9311	Fylkesvei C171.1. Parsell Kirkeby- Staven	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		19.02.1980
0233	9312	Fylkesvei C171.1 Parsell Tøyen - Sagstua	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		09.06.1975
0233	9313	Fylkesvei C171.1 Parsell Sagstua -Hakadal værk	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1975
0233	9315	Rv.4 kryss Vargveien	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1980
0233	9316	Gang-/sykkelvei Løvstad - Trebyen - Sagstua	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		28.11.1988
0233	9317	Gang-/sykkelvei Vargveien - Fossen	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		27.02.1980
0233	9318	Stenging av jernbane - overgang på øvre Løvstad	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		01.01.1990
0233	9319	Busslomme ved Kirkeby skole	30	Eldre reguleringsplan	3	Endelig vedtatt arealplan	5	Plan- og bygningsloven av 1985 eller før	2	På grunnen/vannoverflaten	0		30.10.2000

NITTEDAL KOMMUNE

SEKSJON PLAN, BYGGESAK, OPPMÅLING

Dato: 10.02.2016 , revidert 12.05.2016

Planens navn: DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV SKREDDERUDVEIEN OG ADKOMSTVEI TIL Gbnr, 9/42 mfl.

Planbestemmelser

§1 HENSIKT

1.1 Formålet med planen er å tilrettelegge for fortetting og ny boligbebyggelse innenfor planområdet i målestokk 1:1000, som vist i plankart Reg 1 datert 1.06. 2014.

§2 FORMÅL

2.1 Området er disponert til formålene gitt i plan- og bygningsloven §12-5

Bebyggelse og anlegg, §12-5, 1. ledd - Boligbebyggelse:
Frittliggende småhusbebyggelse (FS1, 2 og 3)
Konsentrert småhusbebyggelse (KS1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, §12-5, 2. ledd - Kjørevei:
Offentlig kjørevei (A1)
Privat felles atkomstvei (FA1 og FA2)

Landbruks-, natur og friluft, §12-5, 5. ledd - Landbruk:
Driftsvei (L-drv)

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Det skal redegjøres for behandling av takvann, overflatevann og drensvann.

3.2 I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1 : 500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På situasjonsrisset skal angis eventuelle forstøtningsmurer, areal for parkering/garasje og den terrengmessige behandling med høydeangivelse. På utomhusplan skal det i fbm søknad om tiltak vises:

- boligbebyggelse, garasjer/ parkering og andre installasjoner og anlegg
- koter og terrengbehandling, med snitt oppriss,
- areal for snøopplag,
- tilrettelegging for brannvesen
- dokumentasjon som viser håndtering av overvann
- lekeplasser

3.3 Maksimal antall boenheter skal være i samsvar med kommunens retningslinjer, veinormaler og utnyttelsesgrad.

3.4 Til hver boenhet/leilighet skal det være minimum 2 biloppstillingsplasser hvorav minst 1 skal kunne gi plass for garasje eller carport. Det skal i tillegg avsettes 1 biloppstillingsplass for sekundærleilighet.

3.5. Hver bolig skal ha et rimelig orientert og skjermet uteoppholdsareal i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Minimum uteareal (MUA) skal være i hht kommuneplanens krav.

Konsentrert småhusbebyggelse:
MUA er 150m2 der 100m2 skal være direkte i tilknytning til boenhetene.

Frittliggende småhusbebyggelse:
MUA tomannsboliger er 150m2.
MUA eneboliger er 200 m2.
Tillegg for MUA for en sekundærleilighet i enebolig: 25 m2.

3.6. T-1442/2012 gjelder. I søknad for byggetillatelse skal eksakte støyberegninger og tegninger med eventuelle støyreduserende tiltak vedlegges.

3.7. Før brukstillatelse gis skal radonmålinger leveres kommunen og eventuelle tiltak for å oppnå 100 bq/m2 skal være utført.

3.8. Før byggetillatelse gis skal det leveres rapport fra geotekniske undersøkelser med skjærfasthets-beregninger i løsmasser. Det kan gis tillatelse til prøvegraving for å fastlegge fjelldybder før oppstart av bygging. Rapport fra prøvegraving skal leveres kommunen før byggestart.

3.10. Byggegrenser skal vises i detaljreguleringsplanen.

3.11 Overvann skal håndteres lokalt på tomten. Komplette/detaljerte løsninger for behandling av overvann, både i anleggsperioden og etterpå skal vises i planer som skal godkjennes av kommunen. Ved prosjektering skal det beregnes overvannsmengde og dokumenteres hvordan overvann håndteres. Beregninger skal vise om regnbed må etableres.

3.12 Nittedal kommunes til enhver tid gjeldende vei-norm og VA-norm skal legges til grunn.

§4. OMRÅDET FOR BOLIGBYGGING

4.1 Rammesøknad skal inneholde situasjonsplan med tomtegrenser, bebyggelse, terrengbehandling og trafikkareal med veienes skjærings- og skråningsutslag og angivelse av eventuelle støttemurer.

4.2. Før bygging av boliger kan skje, skal felles ledningsanlegg for vann og avløp for de eiendommer som ikke er tilknyttet offentlige ledninger, være opparbeidet.

4.3. Kommuneplanens bestemmelser om felles leike- og oppholdsarealer og utearealer skal følges.

4.4.Kommunale veier og private felles atkomstveier skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

4.5. Gbnr. 9/42, 9/68, 9/69, 9/22,162,163 og 9/1 skal ha avkjørsel til vei FA2. Gbnr 9/38 og 9/45 skal ha avkjørsel til vei FA1.

4.6. Privat atkomstvei skal være felles eiendom for eiere av avkjørsler til veien.

4.7. Før byggetillatelse gis skal tinglyste erklæring for avståelse av grunn til private atkomster foreligge. Søknad for tinglysning av erklæring for avståelse av grunn til kommunal veg, skal sendes av kommunen. For deling av tomt som må ha adkomst fra privat vei, må det foreligge underskrevet veirett fra eiere av den private veien.

4.8 Privat veg, FA1 (felles avkjørsel) skal være atkomstvei til gbnr 9/38 og 9/45.

4.9 Privat veg, FA2 (felles avkjørsel) skal være atkomstvei til gbnr 9/22, 9/162, 9/163, 9/1, 9/68, 9/69 og 9/42.

4.10 Avkjørsel til gbnr 9/22 skal omlegges og knyttes til felles avkjørsel FA2

4.11 For å sikre tilgjengelighet for brannvesenet og tilstrekkelige kapasitet av brannvann må planene vise at kravene dekkes og at vedlikehold kan utføres hele året er dekket. Plan for teknisk infrastruktur skal vises i søknad for igangsettelsestillatelse.

§5 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (KS).

5.1 Innenfor feltet regulert til konsentrert boligbebyggelse tillates oppført rekkehus, tomannsboliger og enebolig. Det tillates maks 10 boenheter.

Tillatt tomteutnyttelse BYA (inkl. garasje) er 30%.

5.2 For bebyggelse med flate tak skal maksimal gesimshøyde være 7,0 m. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

5.3 I detaljreguleringsplan skal ny bebyggelse vises som prinsipiell illustrasjonsplan/utomhusplan med snitt.

5.4 Byggegrensen mot øvre grense til gbnr 9/47 og 9/70 skal være minimum 6 meter.

5.5 Eksakte støyberegninger med eventuelle støydempende tiltak skal vedlegges byggesøknaden.

5.6 Kommuneplanens krav til MUA skal følges. I henhold til Byggeteknisk forskrift i §5-6 gis det mulighet for at takterrasser kan medberegnes som uteoppholdsareal. Kfr. §3.5.

5.7Det skal avsettes tilleggsareal til bod, avfallshåndtering og sykkelparkering.

5.8 Bebyggelse skal ha maksimalt 2 etasjer med hoveddel pr. boenhet.

5.9 Byggelinjer vist i reguleringsplanen begrenser boligbebyggelsen.

§6 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (FS).

6.1. Innenfor feltene regulert til frittliggende småhusbebyggelse tillates oppført eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.

Tillatt tomteutnyttelse (inkl. garasje) for frittliggende småhusbebyggelse er 30%.

6.2 Nye boliger skal ha maks. gesimshøyde 7,0 m og maks. mønehøyde 9 m. Garasjer kan ha en maksimal mønehøyde på 4,5 m. Maks. høyder skal måles fra planert terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygning.

6.3 Kommuneplanens krav til MUA skal følges. I henhold til Byggeteknisk forskrift i §5-6 gis det mulighet for at takterrasser kan medberegnes som uteoppholdsareal. Kfr. §3.5.

§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1. Vei A1, FA1 og FA2 skal være bygget før det kan gis tillatelse til oppføring av nye boliger og fradelinger innenfor planområdet.

Vei A1 skal opparbeides før annen byggevirksomhet starter. Felles avkjørsel FA1 skal bygges før FA2.

7.2 Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan for ivaretakelse av tilstrekkelig tilgang på slukkevannsmengde og slukkevannsuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretakelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet iht. TEK10 og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

7.3 Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk jf. Pbl. 12-7 nr. 4.

7.4 Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt iht TEK10 11-17 og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

7.5 Innenfor frisiktssonen tillates ikke vegetasjon eller gjenstander som er høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanenivå.

7.6 Før sprengningsarbeider utføres skal det monteres rystelsesmålere på husvegg og støymålere på utsatte hus. Tilstandsrapport med fotografier av berørte konstruksjoner skal oppbevares hos tiltakshaver og huseier.

7.7 Før sprengningsarbeider utføres skal tiltakshaver sørge for at det for de som har bore- eller brønnvann, blir tatt vannprøver for å påvise kvalitet, forurensning og vanntrykk og at kopi av prøveresultatene blir levert grunneier. Det skal tas nye vannprøver før tiltaket ferdigstilles for å dokumentere eventuelle endringer.

§8 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

8.1. Eksisterende avkjørsel ved busslommen i Fv 401 skal anlegges som privat felles avkjørsel og skal opparbeides etter vegvesenets og kommunens vegnormaler. Før igangsettelse (IG) for bygging av avkjørselen skal byggetegninger for tilkobling til FV 401godkjennes av kommunen og statens vegvesen.

8.2 Ved byggesøknad skal det foreligge dokumentasjon på beregnet trafikkstøy. Dersom grenseverdiene i T-1442/2012 overskrides, skal støydempende tiltak vises i planene, godkjennes av kommunen og gjennomføres i løpet av byggeperioden.

NITTEDAL KOMMUNE

PLAN ID: 146

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET HAUGER TERRASSE - HAUGLIVEIEN

Planbestemmelsene er vedtatt av Kommunestyret 25.09.1995, sak 0100/95

****

GENERELT

§ 1. Reguleringsbestemmelsene knyttes til plankart i målestokk 1:1000, datert 09.08.95.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG.

Fortettingsområder:

§ 2. Områdene A - F består av eksisterende bolig- og hyttebebyggelse, og det tillates fortetting etter bestemmelsene gitt i §§ 3 - 7 nedenfor, med de begrensninger som er gitt i § 17.

§ 3. Innenfor fortettingsområdene tillates oppført eneboliger og tomannsboliger med tilhørende uthus/ garasjer.

§ 4. Tillatt tomteutnyttelse (inkl. garasje) for fortettingsområder settes til TU = 20%. Tomteutnyttelsen beregnes etter byggeforskriftenes bestemmelser, kap. 22.

§ 5. For frittliggende eneboliger tillates det ikke fradelt tomter på under 800 m² netto, mens det for tomannsbolig kreves 1000 m².

§ 6. Innenfor områdene A og B vil det, før nybygging kan skje, bli krevd opparbeidelse av felles ledningsanlegg for vann og avløp for de eiendommer som ikke er tilknyttet offentlige ledninger

§ 7. Innenfor områdene C - E kan tomtedeling og nybygging ikke skje før ny avkjørsel for Skredderudveien er opparbeidet og tilhørende private felles adkomstveger er bygget -i samsvar med planen.

Område for nybygging:

§ 8. Innenfor område G tillates oppført ny boligbebyggelse i form av frittliggende småhus.

§ 9. Det kreves utarbeidet bebyggelsesplan som skal vise plassering av bygninger og adkomster og utforming av utomhusarealer. Kommuneplanens bestemmelser om felles leike- og oppholdsarealer skal følges.

§ 10. Bebyggelsesplanen skal forelegges fylkeskommunen før det fattes endelig vedtak.

§ 11. Tillatt tomteutnyttelse (inkl. garasje) for område G settes til TU = 15%. Tomteutnyttelsen beregnes etter byggeforskriftenes bestemmelser, kap. 22.

§ 12. Utbygging av området kan ikke skje før Skredderudveien er opprustet til kommunal veg i samsvar med plankartet.

Fellesbestemmelser:

§ 13. I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1 : 500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På situasjonsrisset skal angis eventuelle forstøtningsmurer, areal for parkering/garasje og den terrengmessige behandling med høydeangivelse.

§ 14. Til hver bolig/leilighet skal det være minimum 2 biloppstillingsplasser hvorav minst 1 skal kunne gi plass for garasje eller carport.

§ 15. Hver bolig skal ha et rimelig orientert og skjermet uteoppholdsareal i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

§ 16. Eksisterende avkjørsler fra Hadelandsveien (tidl. RV 4) opprettholdes, bortsett fra nåværende trasé for Skredderudveien som stenges for kjørende trafikk når ny trasé er opparbeidet.

§ 17. Avkjørsler fra Hadelandsveien til enkelttomter er angitt på plankartet. Utvidet bruk av disse tillates ikke.

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/AMALIE OLINE SOELBERG
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0046/25
Vår referanse: 3717037/26094731
Bestilling: C3 2025-04-02 39

Dato
02.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3315	8	1.3.2005	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3232 NITTEDAL	9	5	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/AMALIE OLINE SOELBERG
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0046/25
Vår referanse: 3717037/26094731
Bestilling: C3 2025-04-02 39

Dato
02.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3315	8	1.3.2005	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3232 NITTEDAL	9	5	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/3315/8
Uthentet 2025-04-02 10:33

Dokn: 3315 Tinglyst: 01.03.2005 Emb: 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
01.03.2005
NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR 3315

BEKREFTELSE AV VEIRETT

Undertegnede hjemmelshaver av gnr 9 bnr 5 i Nittedal kommune, Hans Thore Nybakk, Haugerv. 2, 1480 Slattum bekrefter herved at gnr 9 bnr 22 i Nittedal kommune har veirett for eksisterende atkomst fra Nittedalsveien over gnr 9 bnr 5 inn på gnr 9 bnr 22.

Denne erklæring blir å tinglyse på min eiendom etter anmodning av eier av gnr 9 bnr 22 Reidun Thorbjørnsen i uskifte etter Henning Thorbjørnsen, hjemmelshaver av gnr 9 bnr 22, som dekker kostnader ved tinglysning mv. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten tillatelse fra Nittedal kommune.

Nittedal, den mars 2005

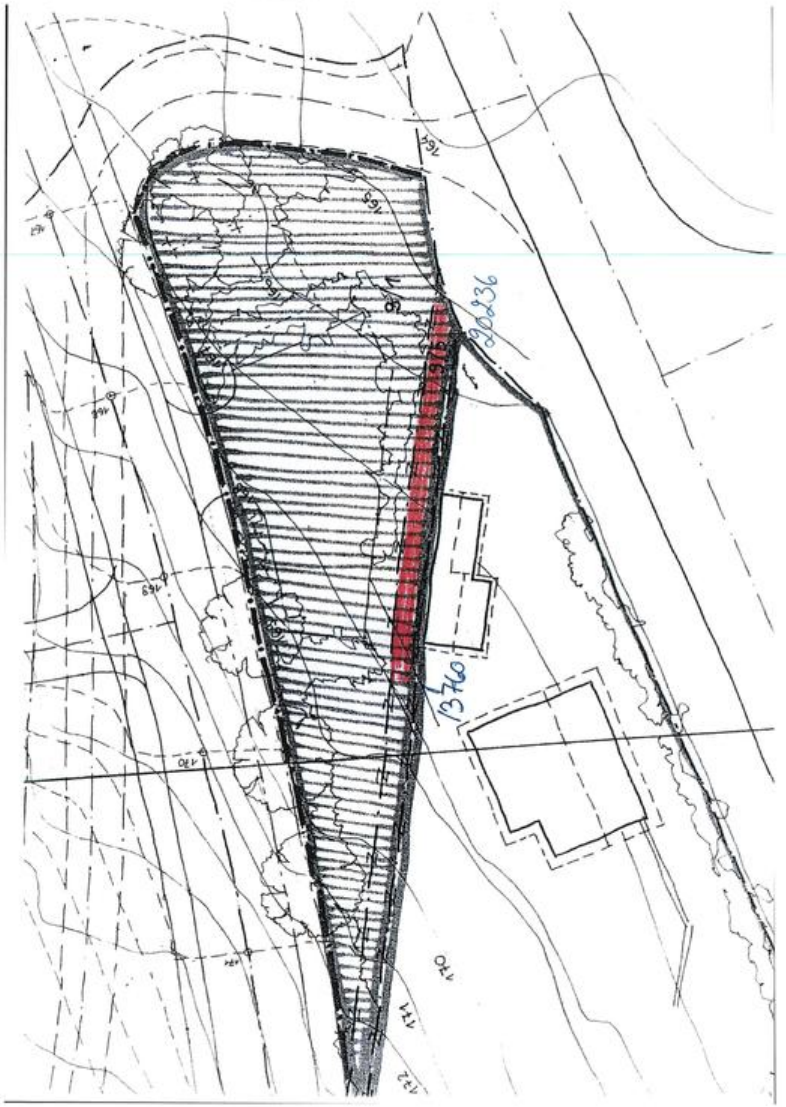
Hans Thore Nybakk

Hans Thore Nybakk

personnr.

150954 [redacted]

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/3315/8
Uthentet 2025-04-02 10:33



Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/AMALIE OLINE SOELBERG
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0046/25
Vår referanse: 3717032/26094706
Bestilling: C3 2025-04-02 38

Dato
02.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13289	8	3.9.1997	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3232 NITTEDAL	9	9	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1997/13289/8
Uthentet 2025-04-02 09:35

TINGLYST
03 SEPT. 1997
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 13289

ERKLÆRING OM TILKNYTNING TIL PRIVAT VANNLEDNING OG OM VEDLIKEHOLDSPLIKT

Undertegnede Asbjørn Pettersen, hjemmelshaver til gnr. 9 bnr.9. Nittedal, adresse Nittedalsveien 338, 1480 SLATTUM, erklærer herved at

Henning Thorbjørsen, hjemmelshaver til gnr. 9 bnr. 22, Nittedal, adresse Skredderudveien 2, 1480 SLATTUM,

mot kroner 8,000 som er fullt betalt,

tillates å koble seg opp mot Asbjørn Pettersens vannledning som er knyttet til kommunalt vannverk

Gnr 9, bnr 22 skal ha full bruksrett til nevnte vannledning.

På gnr. 9, bnr. 22 påheftes vedlikeholdsplikt for felles vannledning.

Asbjørn Pettersen og Henning Thorbjørnsen er enige om at vedlikeholdsplikten til den felles vannledning er gjensidig for begge eiendommer og at alle kostnader forbundet med vedlikehold av vannledningen fra tilkoblingspunktet for den offentlige vannledningen øst for Nittedalsveien til tilkoblingspunktet for Henning Thorbjørnsens private vannledning til hans eiendom, deles likt.

Dersom tredjemann ønsker å knytte seg opp mot den felles vannledning, kreves samtykke fra eier av gnr. 9, bnr 22.

Denne erklæring er utstedt i to originaler og to kopier og tinglyses på hver av eiendommene.

Hver part dekker sine tinglysningsomkostninger.

Nittedal, 9/9 - september 1997

Asbjørn Pettersen
Asbjørn Pettersen
Pnf 271034 [redacted]

Henning Thorbjørnsen
Henning Thorbjørnsen
Pnr 050220 [redacted]

Unni Pettersen
Unni Pettersen
ektefelle

Reidun Thorbjørnsen
Reidun Thorbjørnsen
ektefelle

3997
Peter
757,-

Doknr: 13289 Tinglyst: 03.09.1997 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/AMALIE OLINE SOELBERG
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0046/25
Vår referanse: 3816385/26967572
Bestilling: C3 2025-08-26 24

Dato
26.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4861	8	6.4.1992	MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3232 NITTEDAL	9	22	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1992/4861/8
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 07:51

Kommunens navn(lev.stempel)

NITTEDAL

Jnr 32/92

Målebrev nr 6766

Dagbokstempel

TINGLYST
0 6 APR. 1992
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 4861

MÅLEBREV

Målebrev over–	Gnr	Bnr	Festenr	Bruksnavn
	9	22		

Beskrivelse av forretningen (Dato,forretningens art,fra hvilken eiendom event. fradeling/bortfeste har skjedd)

Den 14.9.88,20.9.88 og 17.3.92 ble det i medhold av delingsloven av 23.juni 1978 nr 70 holdt kartforretning over gnr. 9, bnr. 22.

Dette målebrev erstatter målebrevsnr. 4421, tinglyst 24.1.1977, som var feilbeheftet.

Forretningen ble rekvirert av– Rekvirentens navn: Nittedal kommune, v/oppmålingssjefen

Bestyrer ved forretningen var– Bestyrerens navn: Jan-Inge Obrestad

Beskrivelsen går fram av målebrevkartet (areal,beliggenhet,grenser og tilstøtende eiendommer)

Nittedal den 27.3.1992

Jan-Inge Obrestad

Jan-Inge Obrestad

Event. sakbehandler

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

Dokn: 4861 Tinglyst 06.04.1992 Emb: 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger

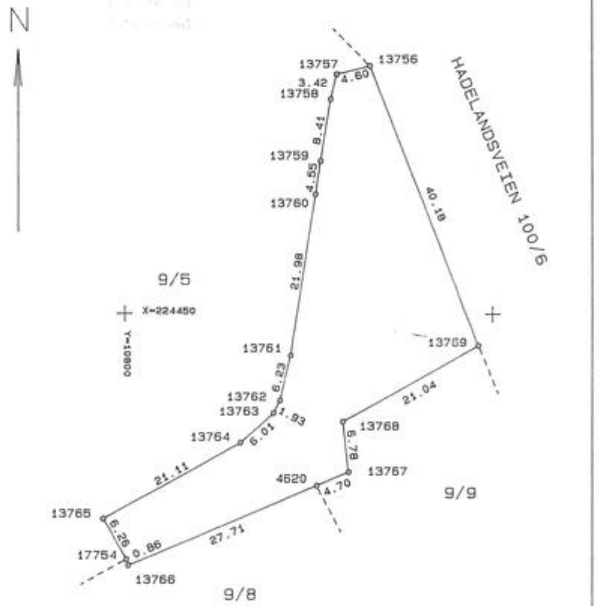
Denne blanketten brukes både som original og gjenpart.

Nr 14.729 Sem & Stenersen Prokum AS, Oslo 1.85

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1992/4861/8
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 07:51

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
9	22		
Representasjonspunkt			Jnr
X 224450	Y 10823	Z	32/92
Koordinatsystem		Målestokk	Målebrev nr
AKSE 3		1: 500	6766
Kartblad		Areal	
CP047-1-14		1026 M^2	



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
13757	V-JERN	224482.22	10828.83		
13756	KULE	224483.34	10833.29	4.60	
13769	KULE	224445.76	10848.04	40.37	
13768	BOLT I JORD	224435.47	10829.69	21.04	
13767	IKKE MERKET	224428.73	10830.47	6.78	
4620	GKJ GRM I JORD	224426.91	10826.14	4.70	
13766	GKJ GRM I JORD	224416.16	10800.60	27.71	
17754	RØR I JORD	224416.98	10800.33	.86	
13765	RØR I JORD	224422.41	10797.23	6.26	
13764	RØR I JORD	224432.64	10815.69	21.11	
13763	RØR I JORD	224436.61	10820.20	6.01	
13762	RØR I JORD	224438.33	10821.09	1.93	
13761	RØR I JORD	224444.38	10822.58	6.23	
13760	RØR I JORD	224466.10	10825.96	21.98	
13759	HUSHJØRNE	224470.59	10826.64	4.55	
13758	HUSHJØRNE	224478.89	10828.01	8.41	
				3.42	

Vesla/Geonor

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/AMALIE OLINE SOELBERG
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0046/25
Vår referanse: 3816386/26967577
Bestilling: C3 2025-08-26 23

Dato
26.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13707	8	11.11.1992	MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3232 NITTEDAL	9	22	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1992/13707/8
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 07:50

Kommunens navn(lev.stempel)

NITTEDAL

Jnr 139/92

Målebrev nr ~~6810~~ ~~6810~~ ~~6766~~

Dagbokstempel TINGLYST 11 NOV. 1992 NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT DAGBOKNR. ~~13707~~

MÅLEBREV

Målebrev over—	Gnr	Bnr	Festenr	Bruksnavn
	9	22		

Beskrivelse av forretningen (Dato,forretningens art,fra hvilken eiendom event. fradeling/bortfeste har skjedd)

Den 07.10.92 ble det i medhold av delingsloven av 23.juni 1978 nr 70 holdt kartforretning over gnr. 9, bnr. 22.
Dette målebrev erstatter målebrev nr. 6810, over gnr. 9, bnr. 22, som var feilbeheftet.

Forretningen ble rekvirert av—	Rekvirentens navn
	Oppmålingssjefen.
Bestyrer ved forretningen var—	Bestyrerens navn
	Jan Inge Obrestad.

Beskrivelsen går fram av målebrevkartet (areal,beliggenhet,grenser og tilstøtende eiendommer)

Nittedal den 05.11.1992

Jan Inge Obrestad

Jan Inge Obrestad — Event. sakbehandler

Dagbokstempel ved tinglysing — Tinglysingsstempel

Dokn: 13707 Tinglyst: 11.11.1992 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger

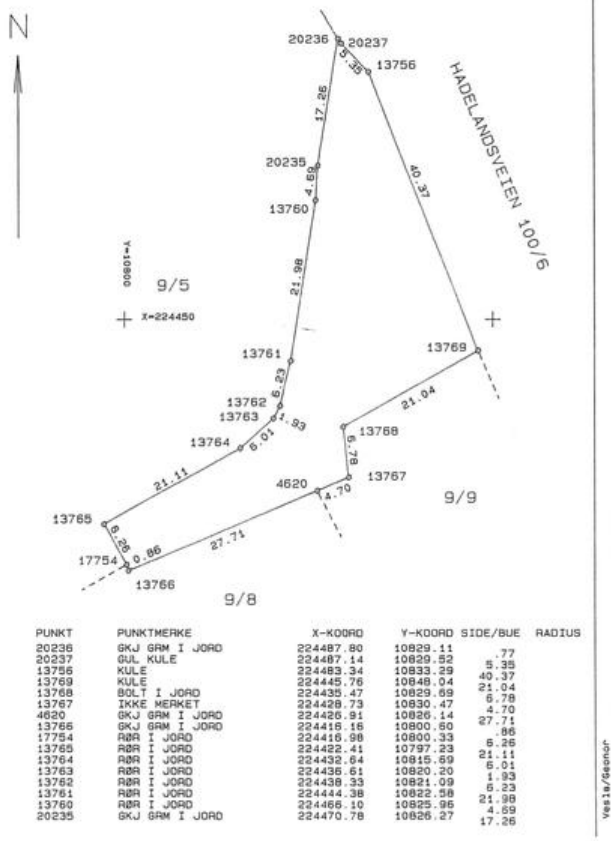
Denne blankettsen brukes både som original og gjenpart.

Nr. 16 729 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1.89

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1992/13707/8
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 07:50

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
9	22		
Representasjonspunkt			Jnr
X 224452	Y 10823	Z	139/92
Koordinatsystem		Målestokk	Målebrev nr
AKSE 3		1: 500	~~6810~~ 6766
Kartblad		Areal	
CP047-1-14		1045 M²	



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
20236	GKJ GRM I JORD	224487.80	10829.11		
20237	GUL KULE	224487.14	10829.52	.77	
13756	KULE	224483.34	10833.29	5.35	
13769	KULE	224445.76	10848.04	40.37	
13768	BOLT I JORD	224435.47	10829.59	21.04	
13767	IKKE MERKET	224428.73	10830.47	6.78	
4620	GKJ GRM I JORD	224426.91	10826.14	4.70	
13766	GKJ GRM I JORD	224416.18	10800.60	27.71	
17754	RØR I JORD	224416.98	10800.33	.86	
13765	RØR I JORD	224422.41	10797.23	6.26	
13764	RØR I JORD	224432.64	10815.59	21.11	
13763	RØR I JORD	224436.61	10820.20	6.01	
13762	RØR I JORD	224438.33	10821.09	1.93	
13761	RØR I JORD	224444.38	10822.58	6.23	
13760	RØR I JORD	224466.10	10825.96	21.98	
20235	GKJ GRM I JORD	224470.78	10826.27	4.69	
				17.26	

Veile/Geonor

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

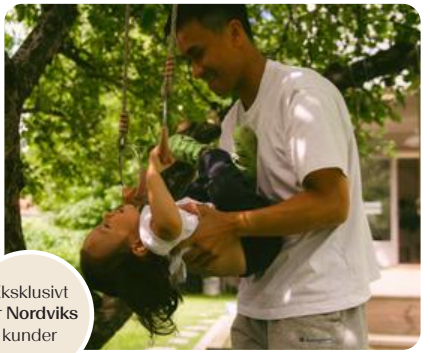
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 65-0046/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skredderudveien 2 1480 SLATTUM

Betegnelse: Gnr 9, bnr 22 (ideell andel 1/1) / Gnr 9, bnr 162 (ideell andel 1/1) / Gnr 9, bnr 163 (ideell andel 1/1) i Nittedal 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no