

Egenerklæring

Nesetveien 108, 1407 VINTERBRO

22 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nesetveien 108

Postadresse

Nesetveien 108

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1999

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 2005-2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Munthe, Tomm

Selger

Munthe, Nina Triber

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Tanken ble tømt/sanert ved riving av gammelt hus, før bygging av nytt. 2002
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95239975

Egenerklæringsskjema

Name
Munthe, Tomm

Date
2025-08-22

Identification

 Munthe, Tomm

Name
Munthe, Nina Triber

Date
2025-08-26

Identification

 Munthe, Nina Triber



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Munthe, Tømm
Munthe, Nina Triber

22/08-2025
10:08:30
26/08-2025
10:48:52

BANKID
BANKID

Tilstandsrapport



Enebolig



Nessetveien 108, 1407 VINTERBRO



Ås kommune



gnr. 112, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 862 m² BRA-i: 482 m²



Befaringsdato: 05.09.2025

Rapportdato: 05.09.2025

Oppdragsnr.: 20862-1602

Referansenummer: BJ6526

Autorisert foretak: Enebakk og Viken Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Væring

Vår ref: Tommy Væring



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

Scanned with CamScanner

Tommy Væring

Uavhengig Takstingeniør

tommy@taksthuset-follo.no

930 98 004



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 byggregler

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 bygningssakkyndige 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 eksemplarframstilling 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.

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Stor enebolig over 3 plan. I tillegg medfølger det garasje på ca. 311 kvm.- hønsehus på ca. 3,9 kvm - lysthus på ca. 12 kvm - drivhus/utestue på ca. 8,8 kvm - lekestue på ca. 4,3 kvm - eldre uisolert garasje på ca. 40 kvm.

Adresse: Nessetveien 108
Postnummerområde: 1407 VINTERBRO

Grunnkrets: Nesset - Bekk
Kirkesogn: Nordby
Valgkrets: Nordby
Skolekrets: Nordby

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er noe strengere enn krav ved oppføringstidspunktet. Gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Andre bygg på eiendommen er ikke gjennomgått eller beskrevet på tilstand. Kun enkelt visuelt gjennomgått. Kan dog være gjort enkelte bemerkninger på disse bak i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med grunnmur av lettbetong (Leca) . Yttervegger av bindingsverk med datidens krav til isolasjon, fasader dekket med malt/beiset trekledning. Etasjeskiller i 1 etg. er av lettbetongelementer. Trebjelkelag i 2. etg. Yttertak i tre med valmet utførelse. Takteking av glasert tegltakstein, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Boligen har uteplasser/uteområder rundt store deler av boligen. Uteplassene har et samlet areal på ca. 288 kvm. Videre er det veranda på ca. 7 kvm. i 2. etg.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på oppholds-og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater, tapet, MDF smartpanel
Himling: malt panel (Takrosett i tak i hall)

Etasjeskiller i 1 etg. er av lettbetongelementer. Trebjelkelag i 2. etg. Boligen har 2 elementpiper. Plassbygd peis i stue og kjøkken. Boligen har Eike-trapp.

Innvendig har boligen Eikedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2 stk. flislagte badrom i boligen fordelt på hver etasje samt et separat vaskerom. Innredninger og utstyr av normal/god kvalitet utifra dagens standard.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i hovedetasje er av merket Kvalsvik. Kjøkkenet har en åpen løsning med kjøkkenøy. Innredningen har mørke profilerte fronter. Benkeplater i stein med nedfelt oppvaskkum i svart kompositt, ett-greps vannkran. Integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, micro, steamdamper, vinskap, kaffemaskin, varmeskuff, avsatt plass for kjøleskap
Komfyrvakt: nei
Automatisk vannstopperfunksjon: nei

Kjøkkeninnredningen i kjeller har mørke slette fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Lys montert under overskap.
Integrerte hvitevarer: nei, avsatt plass for komfyr
Komfyrvakt: nei
Automatisk vannstopperfunksjon: nei

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har flislagt gulv og vegger. Malt panel på innvendig tak. Veggghengt toalett og innredning med heldekkende servant og underskap med dør.

Balansert ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system (vannrør i plast med utvendig "sikkerhetsrør") og noe kobberrør. Hovedstoppekran og vannmåler plassert på teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner, tilluft til oppholdsrom, avtrekk på våtrom og kjøkken.
Boligen blir oppvarmet av vannbåren gulvvarme på alle oppholdsrom, elektriske varmekabler på våtrom, steds panelovner og plassbygd peis i stue og kjøkken..
Kombibereder på ca. 200 liter (Varmtvannstank/varmepumpe som benyttes til gulvvarme samtidig som den forsyner boligen med varmt vann til forbruk)
Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold som lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr. Alarmsystem direkte tilknytning til vaktentral (brann og innbrudd)

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2003.
Oppført på grunnmur i lettbetong (Leca) med utvendig puss. Støpt betongsåle.
Alder på bunnledninger er fra samme årstall som byggeåret for

Beskrivelse av eiendommen

boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

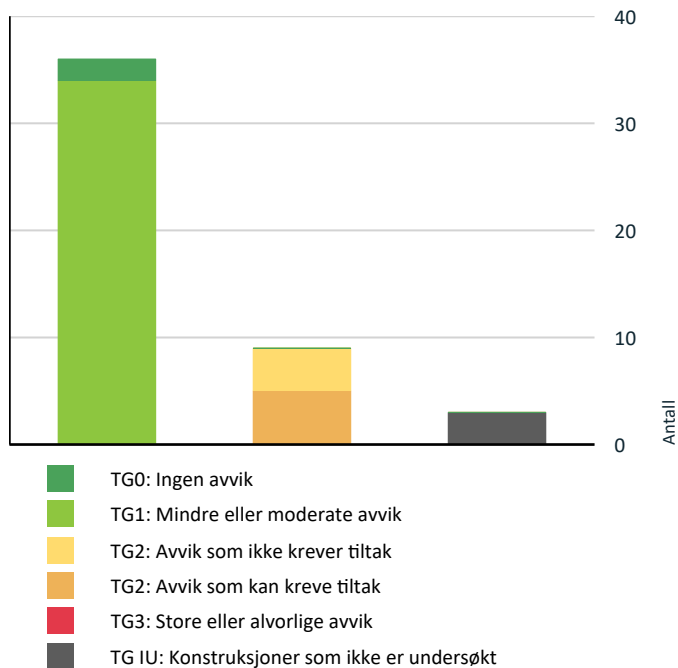
[Gå til side](#)

Enebolig

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

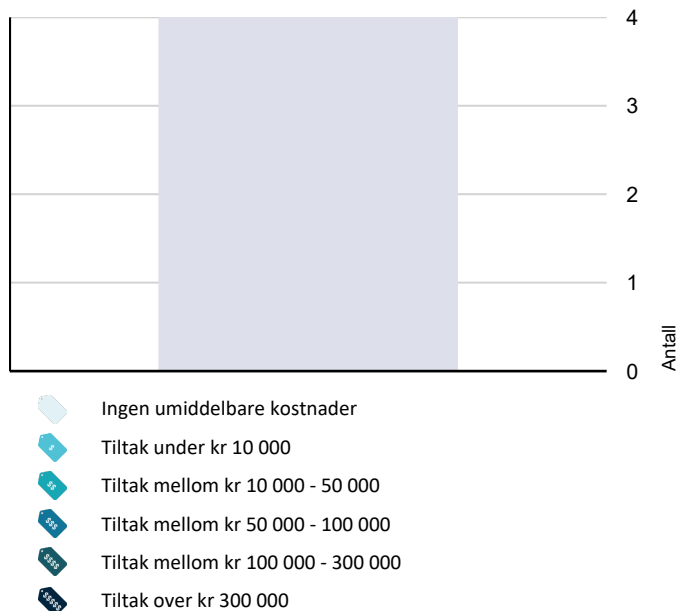
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettet gjennom takstmannens egne rutiner. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd og møblert. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøking er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS3., samt vurdering av sansbare inntrykk. Tilstandsgrad 2 kan benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger der det ikke er synlige vesentlige skader eller svekkelse, men hvor marginal forventet rest-levetid gjenstår.

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertakket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2003

Kommentar

I følge Ambita infoland.

Anvendelse

Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2005.

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen er tekket med glasert tegltakstein.

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

Yttertak/takstein bør ettersees 1. gang pr. år. Vanlig at det kan sprekke enkelte takstein gjennom en vinterperiode. Særlig utsatt er skråskjært stein i kilrenner.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

Til info: Funksjonalitet på beslag, takrenner og nedløp er ikke utført. Kun visuelt befart uten at det var regn ved befaringsdagen. Takrenner bør renses minst en gang pr. år.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Oppført i bindingsverk over grunnmur, varme og lydisolering er etter byggeårets normer og krav på oppføringstidspunktet.

Fasade/kledning: liggende malt trekledning.
Sist malt/beiset: 2020

Til info: Det bemerkes at takstmann kun har besiktet fasader fra bakkeplan.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Treverk-konstruksjon i saltak utførelse, isolert som et kaldtloft.

Tilgang til kaldtloft via luke med nedfellbar loftstige, Ikke målbart areal.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis misfarging/fuktskjolder i undertak. Målinger med protimeter (fuktmåler) på undertak indikerer ingen skadelige fuktverdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undertaket bør holdes under oppsyn med jevne mellomrom.

! TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Til info: Ingen punkterte vinduer ble registrert på befaringsdagen. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever spesielle lysforhold samt helt rene vinduer.

! TG 1 Dører

Hovedytterdør i Eik. Videre er det fabrikkmalte ytterdører.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har uteplasser/uteområder rundt store deler av boligen. Uteplassene har et samlet areal på ca. 288 kvm. Videre er det veranda på ca. 7 kvm. i 2. etg.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater på oppholds-og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater, tapet, MDF smartpanel
Himling: malt panel (Takrosett i tak i hall)

Til info: Ved kjøp av brukt bolig må det påregnes at det kan være behov for overflatebehandling i hele eller deler av boligen avhengig av tidligere bruk, slitasje og alder.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i 1 etasje er av lettbetongelementer. Trebjelkelag i 2. etasje

Til info: Etasjeskiller blir målt gjennom hele rom med krysslaser og tommestokk.

! TG 2 Radon

Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. (påbud med radonsperre i boliger etter 2011) Etter et søk på hjemmesiden til Norges Geologiske undersøkelse (NGU) har undertegnende registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet" som er det laveste intervallet.

Til info: Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har 2 elementpiper. Innmurt peis m/innsats i stue og kjøkken.

Til info: Ingen avvik ble registrert. Dog er det kun utført en visuell undersøkelse av pipe. Tilsynsrapport fra brannvesenet er ikke fremlagt. Henviser til eier for info.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmur i lettbetong (Leca). Det er gjennomført rutinemessig fuksøk med Protimeter (fuktmåler) på enkelte sjekkpunkter langs yttervegg/gulv mot terreng.

Merk: Innvendige utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon og bør jevnlig kontrolleres. Utvendig drenering og innvendig utforing må være utført riktig for å unngå fuktproblemer.

Til info: Dette punktet bør leses under sammenheng med drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Det er gjennom hulltaking påvist at trekonstruksjonen har et fuktinnhold på 15,0 vektprosent. Normalt skal treverk ha under 15 %. Når fuktigheten overstiger 17 %, øker risikoen for råte og muggsopp betydelig, og ved over 20 % har muggsopp trolig allerede begynt å vokse. Det er foreløpig ikke synlige skader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak ses på som nødvendig, men konstruksjonen bør holdes under oppsyn.



Det er gjennom hulltaking påvist at trekonstruksjonen har et fuktinnhold på 15,0 vektprosent

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har Eiketrapp.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen Eikedører.

Til info: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Våtrom fra byggeår. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist for takstmannen men er normalt utarbeidet da våtrommet er utført i regi av entreprenør. Da dokumentasjon på utførelse ikke er fremvist for takstmannen har undertegnede derfor ikke kjennskap til våtrommets utførelse bak synlige flater.

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Til info: Fallforhold blir målt med krysslaser og tommestokk.

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk. Smøremembran med mansjetter ved sluk og antatt forsterkninger i overganger.

Til info: Det anbefales å tømme/rene vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at arbeidene med membran har faglig utførelse. TG 2 er satt utifra noe usikkerhet rundt dette. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk er inspisert

KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med toppmontert servant og underskap med skuffer og dører, gulvmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass.

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrom fra byggeår. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist for takstmannen men er normalt utarbeidet da våtrommet er utført i regi av entreprenør. Da dokumentasjon på utførelse ikke er fremvist for takstmannen har undertegnede derfor ikke kjennskap til våtrommets utførelse bak synlige flater.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger og malt innvendig tak

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Til info: Fallforhold blir målt med krysslaser og tommestokk.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har ikke eget sluk, men er ivarettatt med at tilstøtende tørkerom har sluk, hvorav det er terskelfri løsning mellom rommene.

Til info: Det anbefales å tømme/rene vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at arbeidene med membran har faglig utførelse. TG 2 er satt utifra noe usikkerhet rundt dette. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Sluk er inspisert

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme. Malte vegger og malt innvendig tak.

Rommet har innredning bestående av benkeskap med laminert arbeidsbenk, nedfelt skyllekar, høyskap og overskap. Tappekran og avløp for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt da våtrommet ikke har våtsone i form av dusj eller andre vanninstallasjoner som gir direkte vannsprut på overflater. Målinger med protimeter (fuktmåler) på overflater indikerer ingen unormale forhold. Målinger gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom fra byggeår. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist for takstmannen men er normalt utarbeidet da våtrommet er utført i regi av entreprenør. Da dokumentasjon på utførelse ikke er fremvist for takstmannen har undertegnede derfor ikke kjennskap til våtrommets utførelse bak synlige flater.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Til info: Fallforhold blir målt med krysslaser og tommestokk.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 plastsluk. Banemembran med klemring på sluk.

Til info: Det anbefales å tømme/rene vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at arbeidene med membran har faglig utførelse. TG 2 er satt utifra noe usikkerhet rundt dette. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2 sluk er inspisert



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt panel på innvendig tak. Rommet har dobbel baderomsinnredning med benkeplate av stein og nedsenket porselensservant, underskap med skuffer og dører, veggmontert toalett, bidé, badekar og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass.

Vurdering av avvik:

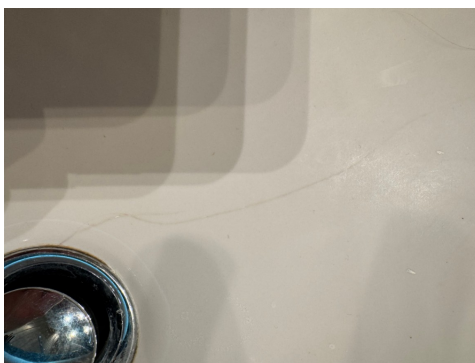
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Høyre servant har mindre krakeleringer (små riss/sprekkdannelser)

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Høyre servant har mindre krakeleringer (små riss/sprekkdannelser)

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen i kjeller har mørke slette fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Lys montert under overskap.

Integrerte hvitevarer: nei, avsatt plass for komfyr

Komfyrvakt: nei

Automatisk vannstopperfunksjon: nei

Til info: Det anbefales komfyrvakt og system for automatisk avstengning av vann ved eventuell lekkasje for alle kjøkken. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe bruksslitasje og fuktmerker på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Behov for oppgradering er en skjønnsmessig vurdering og må vurderes deretter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er påvist noe bruksslitasje og fuktmerker på benkeplate.

KJELLER > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hovedetasje er av merket Kvalsvik.

Kjøkkenet har en åpen løsning med kjøkkenøy. Innredningen har mørke profilerte fronter. Benkeplater i stein med nedfelt oppvaskkum i svart kompositt, ett-greps vannkran.

Integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, micro, steamdamper, vinskap, kaffemaskin, varmeskuff, avsatt plass for kjøleskap

Komfyrvakt: nei

Automatisk vannstopperfunksjon: nei

Til info: Hvitevarer er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag så anbefales det komfyrvakt og system for automatisk avstengning av vann ved eventuell lekkasje for alle kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har flislagt gulv og vegger. Malt panel på innvendig tak. Vegghengt toalett og innredning med heldekkende servant og underskap med dør.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør system (vannrør i plast med utvendig "sikkerhetsrør") og noe kobberrør.

Hovedstoppekran og vannmåler plassert på teknisk rom.

Til info: Undertegnede har kun vurdert røranlegget med visuell undersøkelse (ikke funksjonstesting). Full tilstandsvurdering krever spesielt utstyr og kompetanse.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har hovedsakelig balansert ventilasjon med varmegjenvinner, tilluft til oppholdsrom, avtrekk på våtrom og kjøkken. Enkelte rom i kjeller har naturlig ventilasjon.

Til info: Anlegget er ikke funksjonstestet. Kun visuelt befart. For å ha tiltenkt funksjon er det viktig å skifte filter jevnlig og minst 1 gang i året.

! TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet av vannbåren gulvvarme på alle oppholdsrom, elektriske varmekabler på våtrom, steds panelovner og plassbygd peis i stue og kjøkken..

Til info: Varmekilder er ikke funksjonstestet av taksmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde.

! TG 1 Varmtvannstank

Kombibereder på ca. 200 liter (Varmtvannstank/varmepumpe som benyttes til gulvvarme samtidig som den forsyner boligen med varmt vann til forbruk)

! TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom minus våtrom som har elektrisk gulvvarme.

! TG 1 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 forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

Til info: Taksmannens fagkompetanse dekker ikke elektro, Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, og det er kun synlige feil og skader som blir kommentert og vurdert. For ytterligere undersøkelser av anlegget kan el-taksmann rekvireres.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er utført fortløpende oppgraderinger ved montering av trådløst anlegg.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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?
Nei

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 forenklete 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.

Branntekniske forhold som lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr. Alarmsystem direkte tilknytning til vaktentral (brann og innbrudd)

Eier er forpliktet i henhold til forskrifter at røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være installert når boligen omsettes. Utstyr er ikke kontrollert/ funksjonstestet av takstmannen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG I Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2003.

TG I Grunnmur og fundamenter

Oppført på grunnmur i lettbetong (Leca) med utvendig puss. Støpt betongsåle.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder på bunnledninger er fra samme årstall som byggeåret for boligen.

Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken.

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Tatt i bruk

Byggeår

2006

Standard

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse av garasje.

Uisolert garasje oppført i betongblokker og bindingsverk av tre. Utvendig malt/beiset trekledning. Valmet tak i tre tekket med papp på undertak. (opplyst at taket skal tekkes om med glasert teglstein før salg). Garasjen har 3 plan hvorav kjeller og første etasje. har støpt gulv/elementer, loftetasje med bjelkelag av tre. Adkomst til kjeller via vindeltrapp i stål eller utenfra. Adkomst til loftetasje er via provisorisk stige. Garasjens hovedetasje har adkomst via 2 doble elektriske leddporter eller egen inngangsdør på siden. Kjelleretasje og loftetasje er ikke innredet og brukes pr. d.d. som lagringsplass. Det er strøm, lys og el-billader i garasjen.

Til info: Garasjen har pr.d.d en del gjenstående arbeider. Garasjen har en grunnflate på ca. 130 kvm.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart.

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

Drivhus/utestue



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel beskrivelse av utvendig drivhus/utestue:

Frittstående uisolert drivhus/utestue på ca. 8,8 kvm. Oppført i teglsteinsvegger/glassvegger, saltak i glass. Innvendig har rommet en arbeidsbenk.

Til info: Bygget har en normal standard utifra alder, men det må påregnes noen reparasjoner og vedlikehold på eldre bygg.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart.

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

Hønsehus



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel beskrivelse av utvendig hønsehus:

Uisolert hønsehus på ca. 3,9 kvm. oppført i tre, utvendig malt/beiset trekledning, tak med glasert teglstein, strøm og lys.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart.

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

Lekestue



Anvendelse

Byggeår

2010

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse av utvendig lekestue:

Frittstående uisolert lekestue på ca. 4,3 kvm. oppført i enkelt bindingsverk av tre, utvendig malt/beiset trekledning, saltak tekket med stålplater. Boden har støpt gulv, innlagt strøm og lys.

Til info: Bygget har en normal standard utifra alder, men det må påregnes noen reparasjoner og vedlikehold på eldre bygg.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befar.

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

Eldre garasje



Anvendelse

Byggeår

1945

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Garasjen har ikke vært i bruk på mange år, som gjør at garasjen ikke har fått vedlikehold/oppgraderinger/renoveringer. Det må påregnes betydelig beløp for å gjøre garasjen brukelig igjen. Derfor vurderer takstmann det til at garasjen er i sånn forfatning at den kan vurderes som kondemnabel. Takstmann oppfordrer derfor til ytterligere undersøkelser av interessenter.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse av eldre garasje.

Eldre uisolert garasje på ca. 40 kvm. oppført i bindingsverk/reisverk av tre. Utvendig malt/beiset trekledning. Saltak i tre tekket med eternittplater. Garasjen har støpt gulv som har delvis "siget" ut (deler av gulvet er borte) Lagringsplass på "loftet" med adkomst via luke i vegg utenfra. Portene er av 2 doble labankdører. (Labankdør er enkel uisolert tredør som er snekret sammen av plank)

Det foretas ikke tilstandsvurdering på tilleggs-bygninger, men det må påpekes at den eldre garasjen er til dels svært preget av alder, diverse råteskader, samt skjevheter.

Utover bruksverdi har ikke bygningen noen teknisk verdi da utbedringskostnader overskrider byggekostnader.

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

Lysthus



Anvendelse

Byggeår

2013

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse av 8 kantet lysthus:

Frittstående uisolert lysthus på ca. 12 kvm. oppført i tre, utvendig malt/beiset trekledning, tak tekket med glasert teglstein. Lysthuset har flislagt gulv.

Til info: Bygget har en normal standard utifra alder.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart.

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

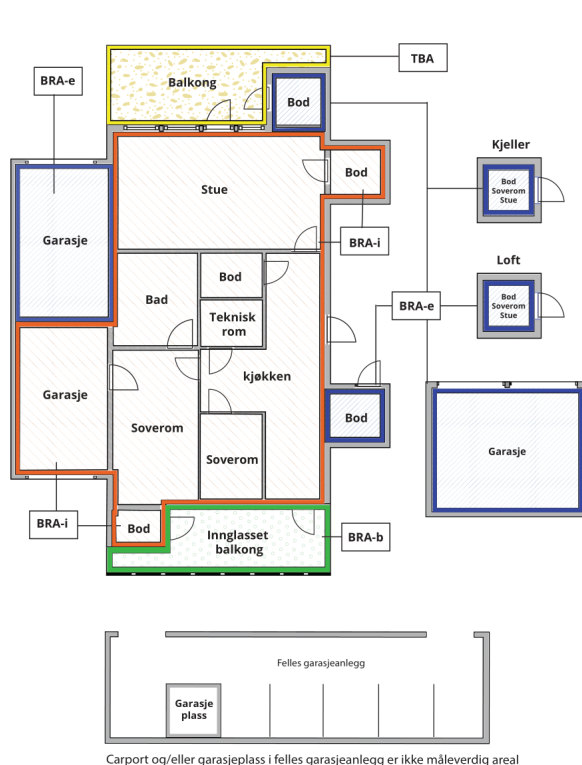
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	173			173	
1. Etasje	185			185	288
2. Etasje	124			124	7
SUM	482				295
SUM BRA	482				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Hall m/trapp, kjellerstue, trimrom, kott, gang, bod, bad, gang 2, soverom, soverom 2, kjøkken, teknisk rom, uinnredet rom		
1. Etasje	Vaskerom, tørkerom, kjøkken, hall m/trapp, stue, entré, toalettrom, omklingsrom, stue 2, kontor		
2. Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe, bad		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser av typen Bosch GLM 50-22 og er ca. angitt. (avrundet til nærmeste hele tall)

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde blir ikke kontrollert, med mindre det er usikkert om den er lavere enn 190 cm.

Krav til vindu som rømningsvei er at det skal ha en samlet lysåpning på bredde + høyde, på tilsammen 150 cm. Eks 90 bredde, 60 høyde = 150 cm. Det skal ved høye vinduer være fastmontert utstyr for å muliggjøre rømning.

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.

Tatt i betraktning boligens planløsning må oppmålte arealer betraktes som ca. areal. Det bemerkes med dette at takstmann anbefaler 3 D scanning av arealer for å måle nøyaktige arealer om dette er viktig for interessenter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		104		104	
Hovedetasje		130		130	
Loft		77		77	
SUM		311			
SUM BRA	311				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Lagerrom	
Hovedetasje		Garasje, garasje 2	
Loft		Lagerrom	

Kommentar

BRA er oppmålt med Bosch GLM 50-22 og er ca angitt.

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.

Tatt i betraktning garasjens planløsning, all løsøre stående i garasjen samt at loftetasjen ikke er innredet med plater el. lignende på vegger og tak så må oppmålte arealer betraktes som ca. areal.

Drivhus/utestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Drivhus/utestue		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Drivhus/utestue		Drivhus/utestue	

Kommentar

BRA er oppmålt med Bosch GLM 50-22 og er ca angitt.

Hønsehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hønsehus		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hønsehus		Hønsehus	

Kommentar

BRA er oppmålt med Bosch GLM 50-22 og er ca angitt.

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Lekestue		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Lekestue		Lekestue	

Kommentar

BRA er oppmålt med Bosch GLM 50-22 og er ca angitt.

Eldre garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Kommentar

BRA er oppmålt med Bosch GLM 50-22 og er ca angitt.

Lysthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Lysthus		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Lysthus		Lysthus	

Kommentar

BRA er oppmålt med Bosch GLM 50-22 og er ca angitt.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	438	44
Garasje	0	311
Drivhus/utestue	0	9
Hønsehus	0	4
Lekestue	0	4
Eldre garasje	0	40
Lysthus	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Tommy Væring	Takstingeniør
	Tomm Munthe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	112	7		0	5081.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nessetveien 108

Hjemmelshaver

Munthe Nina Triber, Munthe Tomm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse på Nesset i Vinterbro. Kort vei til skoler, barnehager, og offentlig kommunikasjon. Kort vei til Vinterbro senter med 85 butikker og spisesteder samt lege/tannlegesenter og treningssenter mm. Friområdene Breivoll ligger en kort sykkelvei unna og byr på store grøntarealer, sandstrender, fotballbane og grillplass. Det er idrettsplass med fotballbane i nærområdet og innendørs svømmebasseng på Nordbyttun skole. I området ligger også fornøylesparken Tusenfryd. Det er flere attraktive friområder i nærområdet; Naturrestatene ved Pollen, rostadion ved Årungen og turterreng i umiddelbar nærhet. Det er kort avstand til båthavner, bade- og fiskeplasser ved Bunnefjorden.

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate hvorav privat stikkvei inn til eiendommen Jmf. kommune kart.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område. (Ikke gjennomgått av takstmann. Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen)

Om tomten

Eiet tomt på ca. 5082 kvm. Tomten er noe kupert/plan og er pent opparbeidet med plen, bed, skulpturer, kantstein, hekk og prydbepantning. Singlet gårdsplass med "rundkjøring". Eiendommen har utsikt over deler av Bunnefjorden. Flere terrasser/uteområder rundt boligen som er stenlagt. Videre er det flaggstang, grillplass m/utekjøkken og 8 kantet lysthus i hagen. Tomten har gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Opplyst fra eier at det foreligger tinglyst veirett frem til naboeiendommen (informasjon fås av megler)

Parkering

Parkering i garasje. Videre er det parkeringsplass på egen tomt.

Ferdigattest

Ikke fremvist for takstmann. Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene om dette finnes.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Bygget nytt hus i 2003, derfor var alt nytt på våtrom. (urførende: Rørleggertjenesten på Nordstrand)
- Ny membran da huset var nytt
- Ble byggemeldt da boligen ble ferdigstilt i 2004/2005
- Har vært mus i garasje.
- Funn av noe sølvkre kommet inn med materialer. Ikke stort problem
- Var en el.kontroll i forbindelse med jordingsfeil på utelys, ca 3-4 år tilbake.
- Ladeboks festet i garasje.
- Mulighet for utleiedel i huset.
- Garasje har fått setningsskader. Skademelding sendt forsikringsselskap.
- Vi har gitt nabo tillatelse til å bygge garasje på tomtegrense. Det er tinglyst veirett til øvrige eiendommer (2 stk.)
- Ved bygging ble alt av krav til isolasjon osv. oppgradert med 5 til 10 cm. Eksklusivt materialvalg gjennomført i hele boligen (eikedører, karmen, stein i vindusposter, kjøkkenbenker, benker på bad etc.)

Kulturminne

I Eiendomsdata for Ås kommune kommer det frem at det er registrert "kulturminne" på eiendommen.

Lokalitetsnr: 29462
Kulturminneart: veganlegg
Ført dato: 25.08.2012
Vernetype: Uavklart
Kategori: Arkeologisk lokalitet

Takstmann anbefaler potensiell kjøper til å sette seg godt inn forholdene hos Ås kommune vedrørende "kulturminne"

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79572214			
Kommentar Forsikringspolise er ikke gjennomgått av undertegnende.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse		Ordrebekreftelse er sendt rekvisitent/eier pr. mail.	Fremvist		Nei
Egenerklæring		Rekvisitent/eier har fremlagt egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Eier		Rekvisitent/eier har lest igjennom rapporten og gitt tilbakemelding.	Fremvist		Nei
Tegninger		Tegninger er sendt pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Offentlig data hentet fra nett.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2024	
2	07.09.2024	
3	09.09.2024	
4	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 slitasjegrاد:** 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/BJ6526>

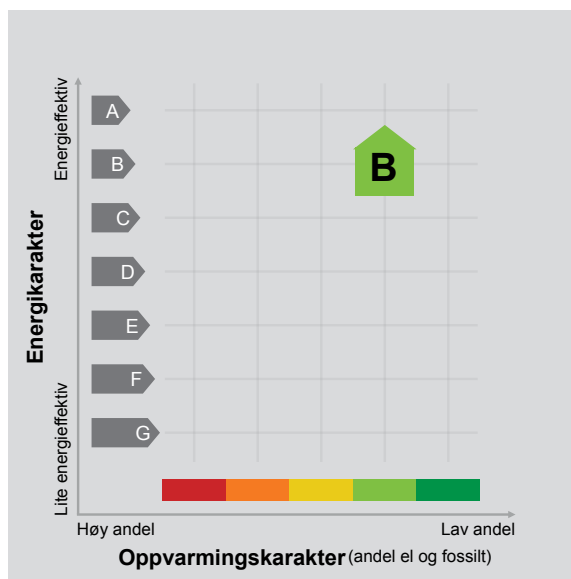
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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	Nesetveien 108
Postnummer	1407
Sted	VINTERBRO
Kommunenavn	Ås
Gårdsnummer	112
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21893498
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-159970
Dato	26.08.2025



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 50 737 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:

50 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	500 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 innnetemperaturen

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)

- Redusér innnetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2005
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 482
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon





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 energimerkeordningen. 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>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.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: 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. Monter 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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. Kjøøl- 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Nabolagsprofil

Nessetveien 108 - Nabolaget Kjærnes/Nesset - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bekkstrand	2 min
Linje 500N, 505, 570	0.2 km
Torneveien	11 min
Linje 565, 575, 576	11.1 km
Sundbrygga	11 min
Totalt 2 ulike linjer	10.8 km
Oppegård stasjon	12 min
Linje L2, L2x	8.9 km
Aspond	12 min
Linje B21	11.7 km

Skoler

Nordby skole (1-7 kl.)	6 min
308 elever, 14 klasser	3.7 km
Sjøskogen skole (1-7 kl.)	7 min
230 elever, 14 klasser	3.6 km
Solberg skole (1-7 kl.)	10 min
221 elever, 12 klasser	6.5 km
Nordbytn ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
324 elever, 18 klasser	3.8 km
Frogn videregående skole	9 min
426 elever	7.8 km
Ås videregående skole	13 min
1100 elever, 62 klasser	10.4 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Nesset	12 min
--------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

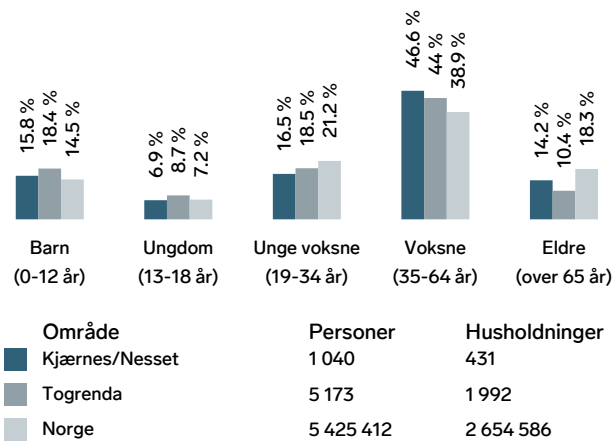
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Orrestien barnehage (1-5 år)	4 min
53 barn	2.1 km
Nordby barnehage (1-5 år)	4 min
74 barn	2.7 km
Sjøskogen foreldrelagsbarnehage Da (1-...	6 min
58 barn	3.6 km

Dagligvare

Coop Extra Nesset	12 min
PostNord, søndagsåpent	1 km
Rema 1000 Vinterbro	6 min



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering
Lett 92/100



Støynivået
Lite støynivå 92/100

Sport

- 

Falkeveien fellesareal balløkke
Ballspill

3 min 
2.4 km
- 

Nordby skole
Aktivitetshall

5 min 
3.2 km
- 

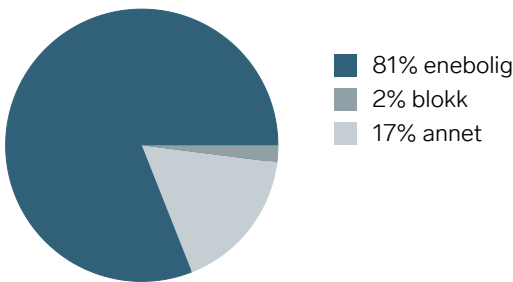
SportSenter1 Vinterbro Senter

5 min 
- 

Fresh Fitness Ås

13 min 

Boligmasse



«På landet v/ sjø, men ikke langt fra byn.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

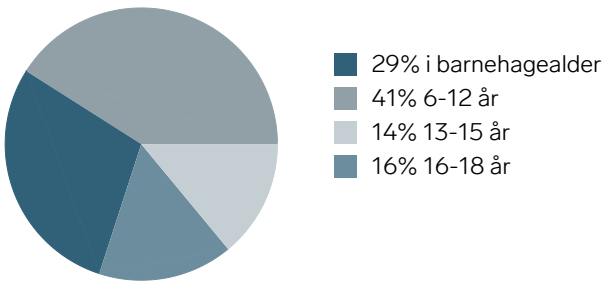
Vinterbro Senter

6 min 
- 

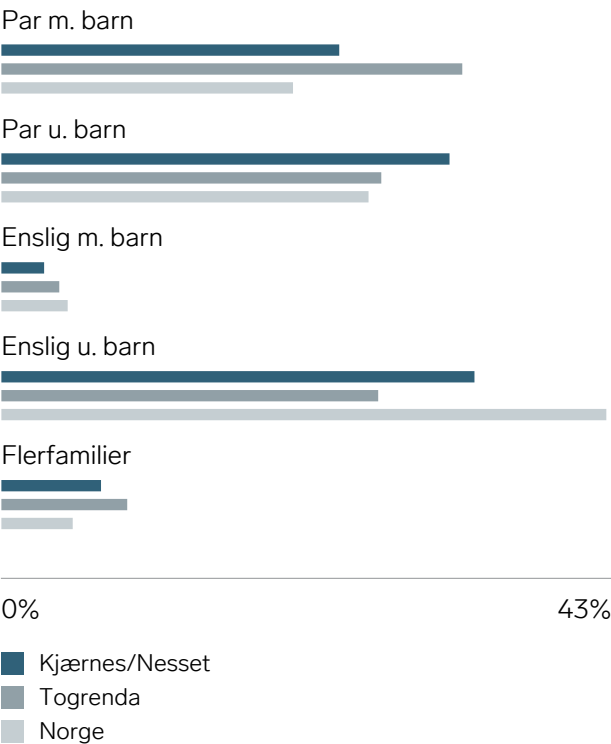
Apotek 1 Vinterbro

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



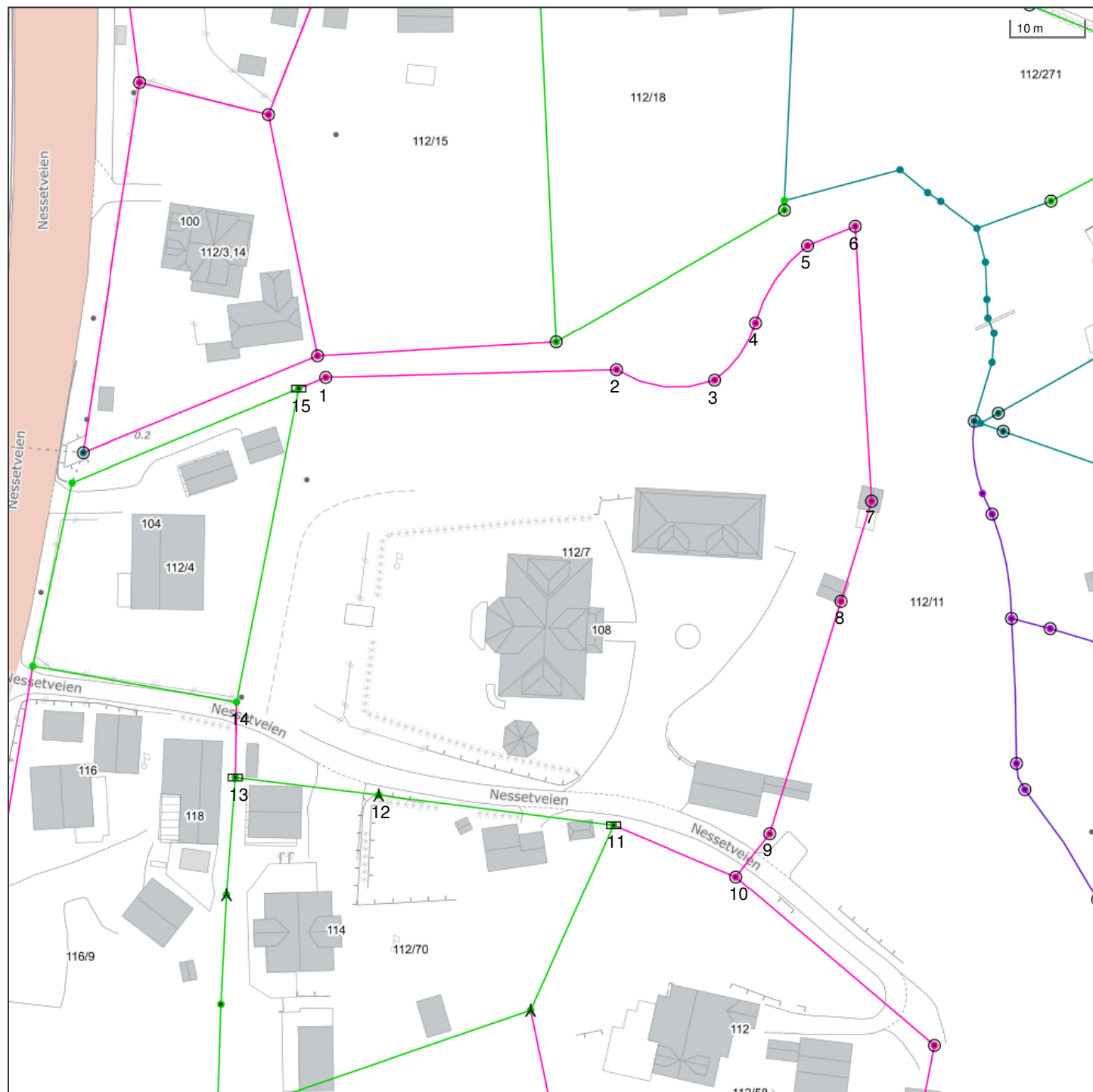
Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Eiendomskart for eiendom 3218 - 112/7//



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

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfast
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

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

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ○ Grensepunkt - bolt
 X Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpelinje / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		5 081,80 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6621865,1	Øst	597318,4
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6621883,42	597295,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,02			
2	6621885,53	597335,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,23			
3	6621884,45	597349,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,23		14,99	
4	6621892,53	597354,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,93		16,01	
5	6621903,39	597361,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,09		20,52	
6	6621906,23	597367,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,10			
7	6621868,38	597371,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,99			
8	6621854,51	597367,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,40			
9	6621822,14	597358,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,60			
10	6621816,04	597353,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,60			
11	6621822,74	597336,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	18,39			
12	6621826,06	597303,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	32,79			
13	6621827,96	597284,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	19,88			
14	6621838,36	597284,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	10,40			
15	6621881,79	597291,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	44,06			



Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Utskriftsdato: 21.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ås kommune

Kommunenr.	3218	Gårdsnr.	112	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nessetveien 108, 1407 VINTERBRO								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 355,52 kr
Eiendomsskatt	12 011,00 kr
Feiing	999,00 kr
Renovasjon	4 270,00 kr
Vann	7 148,38 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Ås kommune

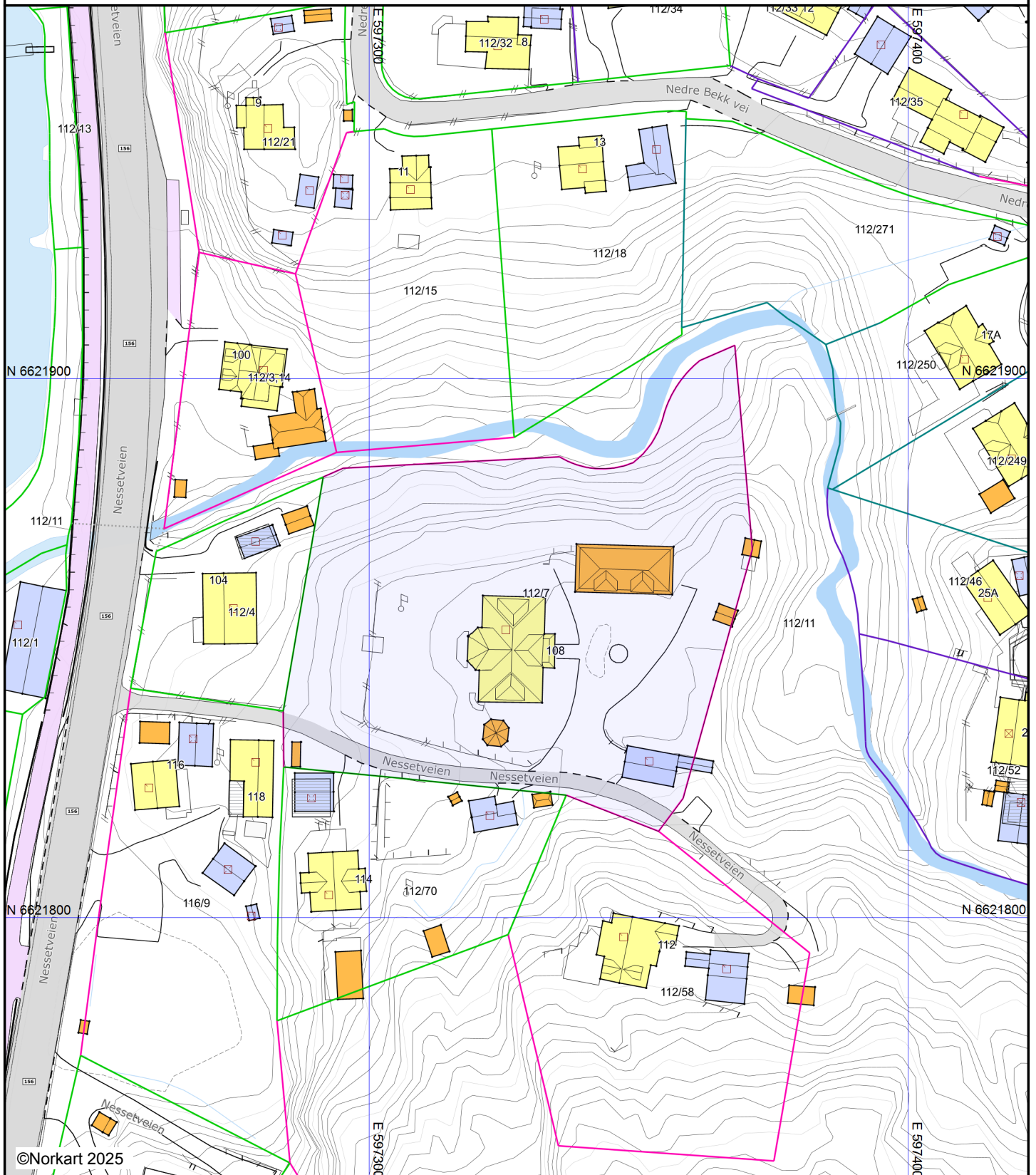
Grunnkart

Eiendom: 112/7
Adresse: Nessetveien 108
Dato: 21.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. usvis nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



©Norkart 2025

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.



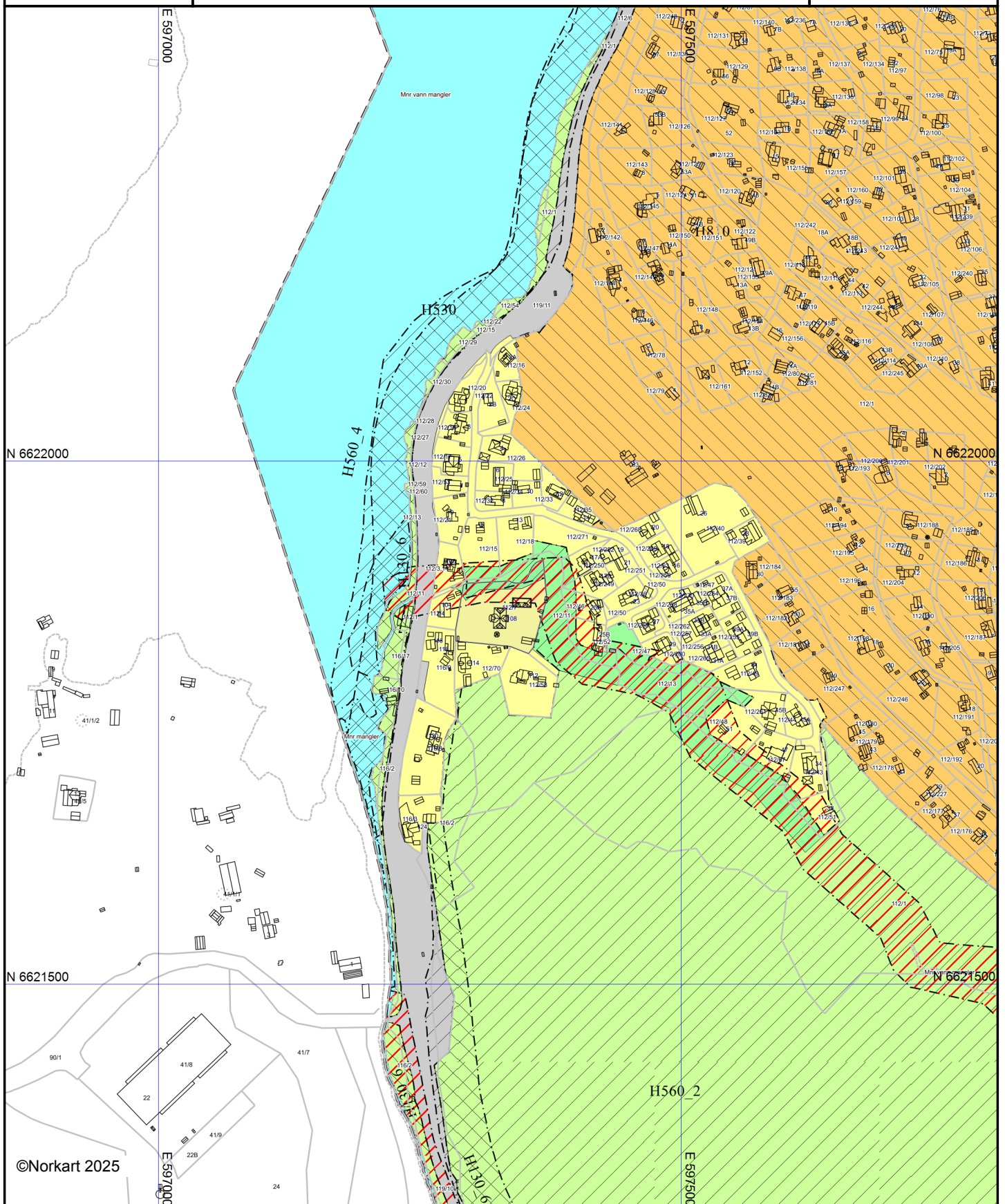
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 112/7
Adresse: Nessetveien 108
Dato: 21.08.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Gjennomføringsgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Boligbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Veg - nåværende
	Frømråde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Naturområde vann - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planens begrensnig
	Grense for arealformål
	Påskrift områdenavn



Ås kommune

Kommuneplanen 2022-2034

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret 08.02.2023

Innhold

Innledning	4
1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formåls-bestemmelser	1
§ 1 Forholdet til reguleringsplaner	1
2. Generelle bestemmelser	2
§ 2 Folkehelse	2
§ 3 Universell utforming.....	2
§ 4 Plankrav	3
§ 5 Utbyggingsavtaler.....	3
§ 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder	4
§ 7 Krav til tekniske løsninger	5
§ 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet.....	7
§ 9 Byggegrenser og avkjørsler.....	9
§ 10 Skilt, reklame og belysning	11
§ 11 Miljøkvalitet og klima.....	12
§ 12 Samfunnssikkerhet	13
§ 13 Masseforvaltning.....	14
§ 14 Leke-, ute og oppholdsarealer.....	14
§ 15 Estetikk.....	17
§ 16 Naturmangfold og landskap	18
§ 17 Kulturminner.....	19
§ 18 Boligbebyggelse	19
3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål	20
§ 19 Boligbebyggelse	20
§ 20 Fritidsbebyggelse.....	21
§ 21 Forretning	22
§ 22 Næringsbebyggelse.....	23
§ 23 Råstoffuttak.....	23
§ 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder	23
§ 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag	25
4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner	25
§ 26 Sikringssoner	25
§ 27 Støysoner.....	26
§ 28 Faresoner	26

§ 29 Sone for infrastruktur	27
§ 30 Soner med særlige hensyn	28
§ 31 Båndleggingssoner	31
§ 32 Gjennomføringssoner	32
5. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder	32
§ 33 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder Ås Sentralområde og Solberg	33
§ 34 Bestemmelsesområde for masseforvaltning #1, #2 og #3 for terrengregulering i LNF-område	33

Innledning

Kommuneplanens bestemmelser og kart er juridisk bindende og skal følge opp målsetninger og strategier for utviklingen og forvaltningen av arealene i Ås kommune.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og retningslinjer samt en planbeskrivelse.

Retningslinjene er ikke selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak men retningsgivende ved kommunens saksbehandling. Retningslinjene er angitt med grønn bakgrunn.

Planbeskrivelsen viser formålet med kommuneplanens arealdel, hvilke endringer som er gjort i planbestemmelsene for å følge opp dette formålet samt virkningene planen har for miljø og samfunn.

1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formålsbestemmelser

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

(pbl. § 1-5)

§ 1.1 Motstrid og utfylling

Ved motstrid gjelder juridisk bindende reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel, foran denne planen. Dette gjelder ikke for reguleringsplanene listet opp i § 1.2. Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner.

§ 1.2 Eldre reguleringsplaner

Kommuneplanens bestemmelser går foran bestemmelsene i reguleringsplanene listet opp nedenfor. Plankartet til disse bestemmelsene gjelder fortsatt.

R-1	Sentralholtet
R-2	Idrettsanlegg i Aschjemskogen
R-3	Kajaområdet
R-4	Leirofeltet
R-5	Dysterskogen
R-6	Søndre Moer og Brekke skog
R-8	Aschjemskogen 2
R-9	Vestnebb
R-10	Rustad skog
R-12	Del av Dysterskogen
R-14	Landås skog
R-15	Del av Kajajordet
R-17	Del av Rustad skog
R-18	Søråsteigen
R-22	Sporret
R-35	Nygårdsåsen
R-73	Dysterlia - endring

§ 1.3 Planer med brutto utnyttelsesgrad

Bestemmelser i gjeldende reguleringsplaner om brutto utnyttelsesgrad erstattes av kommuneplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad, jf. § 19.3.

2. Generelle bestemmelser

§ 2 Folkehelse

(pbl. § 1-1)

Reguleringsplaner og byggesaker skal bidra til å fremme god folkehelse. Forslag til reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet.

Retningslinje:

Virkemidler for å fremme folkehelsen kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer som støy og luftkvalitet, andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet og solforhold, kriminalitets- og ulykkesforebyggende tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som sosiale møteplasser.

§ 3 Universell utforming

(pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5)

§ 3.1 Dokumentasjonskrav

I forslag til reguleringsplaner og i byggesøknader etter pbl. § 20-1 og 20-2 skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt.

§ 3.2 Bolig

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader der det er relevant skal

- minst 25 % av nye boenheter være tilgjengelige ved at alle hovedfunksjoner er på inngangsplanet.
- minst 25 % av nye boenheter bygges på en slik måte at de med enkle grep kan gjøres tilgjengelige hvis behovet oppstår.

Tilgjengelige boenheter fordeles likt på alle ulike boligtyper. Andelskravet skal oppfylles for hvert byggetrinn.

Ved feltutbygging med leilighetsbygg uten krav om heis og ved småhusbebyggelse skal gangatkomster til felles utearealer oppfylle krav til universell utforming.

Retningslinje:

Nye boliger bør planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

§ 3.3 Utearealer og friluftsanlegg

Gang- og sykkelveier skal ha slakest mulig stigning.

Universell utforming skal ivaretas ved etablering og oppgradering av fortau, gangveier og holdeplasser i boligområder.

Friluftsanlegg, løyper og turveier skal dersom mulig ha universell utforming.

Ved større friluftsanlegg skal det være HC-toaletter.

§ 3.4 Kulturbygg, idrettsanlegg, offentlig bygninger og kulturminner

Kulturbygg, idrettsanlegg og offentlige bygninger skal være universelt utformet og ha minst 5 % sitteplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne fordelt på flere steder i lokalet. HC-plassene skal ha kort og hensiktsmessig atkomst til HC-toalett.

Ved istandsetting av kulturminner som er tilgjengelig for publikum, skal kravene til universell utforming oppfylles uten å forringe verneverdien.

§ 4 Plankrav

(pbl. § 11-9 nr. 1)

§ 4.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gjennomføres tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1. Dette gjelder også for områder der det skal deponeres snø.

§ 5 Utbyggingsavtaler

(pbl. § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17)

§ 5.1 Når avtale kan inngås

Utbyggingsavtaler kan inngås når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede.

§ 5.2 Geografisk virkeområde

Utbyggingsavtaler kan inngås i hele kommunen. Utbyggingsavtaler forutsettes inngått ved større utbygginger innenfor de prioriterte vekstområdene fastsatt i § 35 eller der det foreligger andre særlige grunner for at utbyggingsavtalen bør inngås, jf. § 5.3.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 17-2 når dette gir bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

§ 5.3 Avgrensning etter type tiltak

Ås kommune kan inngå utbyggingsavtale når utbygging forutsetter oppføring eller oppgradering av offentlige anlegg. Med offentlige anlegg menes teknisk og

blågrønn infrastruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og/eller som følge av reguleringsbestemmelser.

§ 5.4 Avtalens innhold

Innholdet i en utbyggingsavtale kan omfatte alle typer tiltak som loven gir adgang til etter pbl. § 17-3:

- a. Krav i plan, jf. pbl. § 17-3 første ledd.
En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Avtalen kan inneholde utfyllende presiseringer og suppleringer av forhold som er innenfor rammen av det planvedtaket omfatter.
- b. Boligpolitiske tiltak, jf. pbl. § 17-3 andre ledd.
Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.
- c. Nødvendige tiltak for gjennomføring av planen, jf. pbl. § 17-3 tredje ledd.
Videre kan avtalen gå ut på at grunneier eller utbygger skal sikre opparbeidelse eller opparbeide tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av reguleringsplaner. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

§ 5.5 Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

Som hovedregel skal utbyggerne innenfor et utbyggingsområde selv bære alle kostnader med tilrettelegging av nødvendig teknisk og blågrønn infrastruktur.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av reguleringsplanen.

§ 5.6 Vilkår knyttet til klima og miljø

I forbindelse med feltutbygging kan det inntas klausuler om ivaretagelse av klima og miljø (klausulene er ikke uttømmende):

- a. Grønn mobilitet
- b. Ivaretagelse av stedegne arter og vegetasjon
- c. Energikilder og energisystemer

§ 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder

(pbl. § 11-9 pkt. 4)

§ 6.1 Skolekapasitet

Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av nye boligfelt med flere enn 10 boenheter skal tilstrekkelig skolekapasitet være etablert. Boligprogrammet

legges til grunn for skolekapasiteten.

§ 6.2 Tilrettelegging for kollektivtransport

Ved utbygging av nye boligfelt med flere enn 10 boenheter eller publikumsrettet eller arbeidsintensiv næring, skal nødvendige kollektivholdeplasser være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 6.3 Samfunnsservice og teknisk infrastruktur

Ved ny bebyggelse skal nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur opparbeides eller sikres opparbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 7 Krav til tekniske løsninger

(pbl. § 11-9 nr. 3)

§ 7.1 Vann og avløp (VA)

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og nr. 8, 18-1 annet ledd og 30-6)

Bygninger, konstruksjoner, anlegg og vesentlig terrenginngrep kan ikke plasseres eller gjennomføres nærmere enn 4 meter fra kommunale vann- og avløpsledninger.

Ny og eksisterende fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett etter reglene i plan- og bygningsloven § 27-1 annet ledd og § 27-2 annet ledd. Tilknytningsplikten gjelder for fritidsbebyggelse med innlagt vann.

Forslag til reguleringsplan skal inneholde rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

§ 7.2 Overvann, bekker og flom

a. Overvann, urbanflom

Overvann skal håndteres lokalt og åpent. Tretrinnsstrategi for overvannshåndtering med klimapåslag 50 % benyttes.

Vannets naturlige kretsløp skal opprettholdes og naturens evne til selvrensing skal utnyttes. Det kan skje ved infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, ved åpne vannveier, utslipp til resipient eller andre måter som utnytter vannet som ressurs.

Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Det skal avsettes areal for nye flomveier som berører eksisterende slike.

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for dette:

- a. Identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering.
- b. Hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst.

- c. Etablere blågrønne strukturer som vannspeil, regnbed, vegetasjon og parkanlegg o.l. (jf. § 14.6).

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det utføres ROS-analyse som redegjør for hvordan avrenning og avrenningshastighet ikke øker som følge av tiltaket.

b. Bekker og flom

Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal gjenåpning av lukkede bekkeløp vurderes.

I reguleringsplaner og byggesøknader der gjenåpning av lukkede bekker er aktuelt, skal det redegjøres for:

- a. konsekvensene ved gjenåpningen av lukkede bekker.
- b. utforming og gjennomføring av sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

Retningslinje:

Blå-grønn faktor eller tilsvarende metode tas i bruk som en del av arbeidet for å sikre tilstrekkelige arealer for overvannshåndtering.

§ 7.3 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal fortrinnsvis skje med nedgravde løsninger ved større utbygginger.

§ 7.4 Fjernvarme

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 27-5)

Nybygg, påbygg, tilbygg og hovedombygging med samlet areal over 1000 m² BRA innenfor konsesjonsområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Tilknytningsplikten gjelder også for arealer under 1000 m² hvis arealet er del av et fremtidig større utbyggingsområde.

Retningslinjer:

Fritak fra tilknytningsplikten kan vurderes der utbyggingen ikke utnytter fjernvarmen på en god måte gjennom hele året.

For områder som fritas fra tilknytningsplikt jf. pbl. § 27-5, vurderes nullutslippsløsninger.

§ 7.5 Nettstasjoner

Nettstasjoner

- tillates oppført ved fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse i LNF-områder og i areal avsatt til bebyggelse.

- kan tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser.
- kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense.

Byggegrensen rundt nettstasjoner er 5 meter.

§ 7.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veier og avkjørsler

Kommunale veier skal planlegges og bygges i henhold til den kommunale veinormen.

Fremkommelighet for renovasjonsskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres i reguleringsplan og byggesøknad.

I områder avsatt til utbyggingsformål tillates det kun én avkjørsel per grunneiendom med mindre noe annet fremgår av reguleringsplan.

§ 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet

(pbl. § 11-9 nr. 5 og nr. 8)

§ 8.1 Parkering

Parkeringsdekning skal avklares i reguleringsplaner, og kommuneplanens retningslinjer under legges til grunn.

For byggesaker hvor parkering ikke er avklart i reguleringsplan, skal retningslinjene legges til grunn i vurdering av parkeringsdekning.

Retningslinjer:

- *Det avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel etter tabellen under.*
- *Sone 1 omfatter områder 1 km fra Ås stasjon.*
- *Sone 2 omfatter områder mellom 1 og 2 km fra Ås stasjon og områder innenfor utbyggingsgrensen for Solberg.*
- *Sone 3 omfatter områder utenfor utbyggingsgrensen i Ås og på Solberg.*

Bebyggelsestype		Bil			Sykkel
		Sone 1	Sone 2	Sone 3	Min
Blokkbebyggelse, per boenhet	1-roms	Maks 0,2 Min 0,1	Maks 0,3 Min 0,1	Maks 1 Min 0,3	1
	2-roms	Maks 0,6 Min 0,2	Maks 0,7 Min 0,2	Maks 1 Min 0,3	2
	3-roms og mer	Maks 1,0 Min 0,3	Maks 1,2 Min 0,4	Maks 1,5 Min 0,5	2,5
Småhusbebyggelse, per boenhet		Maks 1,1 Min 1	Maks 1,2 Min 1	2	
Sekundærleilighet		0,5	0,5	1	1
Studentboliger, per hybelenhet		Maks 0,1 Min 0,03	Maks 0,1 Min 0,03	Maks 0,1 Min 0,03	1
Omsorgsboliger/sykehjem,		Maks 0,8	Maks 0,9	Maks 1	Min 0,3

Bebyggelsestype	Bil			Sykkel
	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Min
per boenhet	Min 0,2	Min 0,3	Min 0,3	per ansatt
Kontor, forretning og service per 100 m2 BRA	Maks 0,7 Min 0,2	Maks 1,0 Min 0,3	Maks 1,0 Min 0,3	3
Kultur, per 100 m2 BRA	Maks 0,5 Min 0,2	Maks 0,5 Min 0,2	Maks 0,5 Min 0,2	2
Annen næringsbebyggelse, jf. § 21, per 100 m2 BRA	0	Maks 0,9 Min 0,3	Maks 1 Min 0,3	1
Hotell/overnatting, per 100 m2 BRA	Maks 0,2 Min 0,1	Maks 0,4 Min 0,1	Maks 0,4 Min 0,1	1,5
Skole, undervisning Barnehage	Bestemmes i r-plan	Bestemmes i r-plan	Bestemmes i r-plan	Bestemmes i r-plan

- *Det skal avsettes gjesteparkeringsplasser for boligbebyggelse i tillegg til parkeringsplassene angitt i tabellen over. Behov og endelig forslag til gjesteparkering skal fastsettes i reguleringsplan.*
- *5 % av parkeringsplassene og minimum 1 plass og maksimalt 10 plasser skal avsettes til personer med nedsatt funksjonsevne.*
- *Ved større nye boligutbygginger med felles parkeringsanlegg skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel for lading av elbil til samtlige plasser.*
- *Ved større nye boligutbygginger skal det opparbeides ladepunkt for el-biler på minst 50 % av parkeringsplassene. HC-plassene skal alltid opparbeides med lademulighet.*
- *Det tillates inntil 10 % økning av maksimal parkeringskapasitet forutsatt at disse plassene reserveres til former for bildelingssamarbeid.*
- *Parkeringsplasser for sykler og HC-kjøretøy skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, hovedsakelig i kortere avstand fra inngangspartier enn bilparkering.*
- *Minimum 10 % av plassene for sykkelparkering skal dimensjoneres for lastesykkel og familiesykkel. Det skal legges til rette for lading av elsykkel på 10 % av sykkelparkeringsplassene.*
- *Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak. Alle plassene skal ha mulighet for tyverisikring.*

§ 8.2 Fremkommelighet

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det legges vekt på god fremkommelighet for gående og syklende. Korte og trafikksikre gangforbindelser til blant annet skole, barnehage, lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplasser skal ivaretas eller opparbeides. Eksisterende stier skal bevares, og det skal spesielt legges vekt på tråkk og snarveier som brukes som skoleveier. Det skal også sikres atkomst til turområder.

I reguleringsplaner skal det legges til rette for fremkommelighet for kollektivtransport.

I reguleringsplaner og byggesøknader for etablering av næringsvirksomhet skal trafikksikker og effektiv varelevering sikres. Varelevering skal fortrinnsvis skje på egen grunn, og krysningspunkter med syklende og gående skal unngås.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for:

- a. hvordan trafikksikkerhet og fremkommelighet ivaretas.
- b. hvordan transportbehovet håndteres og hvilke tiltak som gjør det mer attraktivt å gå, sykle og reise kollektivt.

§ 9 Byggegrenser og avkjørsler

(pbl. §§ 1-8, 11-9 nr. 5, veglova § 29)

§ 9.1 Byggegrenser mot vei

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innen angitte byggegrenser langs offentlig vei med mindre annet er oppgitt for sikringssoner (§ 26.2) eller fastsatt i reguleringsplan.

Veitype	Byggegrense (målt fra midtlinje)
E6 og E18	100 m
Fylkesvei 152, 154 og 156	50 m
Øvrige fylkesveier 1020, 1358, 1360, 1364, 1365, 1366, 1378, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386 og 1388	20 m
Kommunale veier	15 m
Fortau, gangveier, sykkelveier	15 m

§ 9.2 Holdningsklasser for avkjørsler

For tiltak etter pbl. § 20.1 langs offentlig vei gjelder følgende holdningsklasser for avkjørsler med unntak av når annet kommer fram av reguleringsplan:

Holdnings-klasse	Veinavn	Forklaring
Meget streng	Fv. 152 Fv. 154 Fv. 156 Fv. 1378 Nordbyveien	a) Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også driftsavkjørsler. b) Hovedavkjørsler til gårdsbruk bør kunne tillates når den fyller tekniske krav. c) Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler, utenom til primærnæring som er bundet til arealene, tillates kun etter reguleringsplan.
Streng	Fv. 1358 Kroerveien Fv. 1358 Garderveien Fv. 1365 Klommesteinveien Fv. 1383 Askehaugveien Fv. 1384 Sundbyveien	a) Antall avkjørsler til veiene skal være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. b) Hovedavkjørsel til gårdsbruk bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. c) Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

	Fv. 1385 Kongeveien Fv. 1386 Gamle Mossevei	d) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.
Mindre streng	Fv. 1020 Kroerveien Fv. 1364 Holtveien Fv. 1366 Stønerudveien Fv. 1381 Klommesteinveien Fv. 1388 Helgestadveien	a) Antall direkte avkjørsler til veiene skal være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler b) Nye boligavkjørsler skal begrenses. Valg av avkjørselssted vurderes med tanke på framtidig utvikling. c) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel bør normalt gis.
Lite streng	Fv. 1382 Hogstvetveien Fv. 1383 Kjærnesveien	Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis. Hvor forholdene ligger til rette for det kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

§ 9.3 Byggegrenser mot vassdrag

Tiltak i pbl. § 1-6 er ikke tillatt innenfor byggegrensene for vassdrag. Dette gjelder

1. ikke tiltak som er fastsatt i reguleringsplan.
2. følgende tiltak forutsatt at det ikke er i strid med andre bestemmelser i lov, forskrift eller plan:
 - a. Vesentlige reparasjoner
 - b. Gjenoppbygging etter brann
 - c. Nødvendig ombygging av eksisterende driftsbygninger på gårdstun.
 - d. Fasadeendring
 - e. Tiltak for restaurering av historisk miljø i og ved vassdragene.
 - f. Bekkeåpning
 - g. Tiltak som er konsesjonspliktig etter vannressursloven og hvor det er gitt slik konsesjon
 - h. Andre nødvendige tiltak i landbruket etter en konkret vurdering av kommunen, jf. § 24.1

Der ikke annet framgår av vedtatt reguleringsplan, fastsettes følgende byggegrenser langs vassdrag:

- 100 meter fra følgende:
 - Gjersjøen
 - Årungen (ÅRU)
 - Bunnefjorden
 - Pollevann (POL)
 - Østensjøvann (ØST)

- 20 meter fra følgende vassdrag samt langs alle øvrige vann, bekker og sidebekker (der ikke annet framgår av byggegrensene til innsjøene):
 - Fåleslora (FÅL)
 - Bølstadbekken (BØL)
 - Norderåsbekken (NOR)
 - Vollebekken (VOL)
 - Brønnerudbekken (BRØ)
 - Smebølbekken (SME)
 - Kaksrudbekken (KAK)
 - Bonnbekken (BON)
 - Skuterudbekken (SKU)
 - Børsumbekken (BØR)
 - Kråkstadelva (KRÅ)

§ 9.4 Kantvegetasjon

(pbl. §11-11 nr. 5)

Sonen med kantvegetasjon på åtte meter mot vassdrag i landbruks-, natur – og friluftsområdene skal bevares.

§ 10 Skilt, reklame og belysning

(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 10.1 Generelle regler

Det kan kreves utarbeidet samlet skiltplan for bygninger og områder.

Det tillates ett fasadeskilt og ett uthengsskilt per virksomhet.

Det utarbeides retningslinjer for idrettsanlegg.

Retningslinjer:

Skilt og reklame tilpasses bygningens arkitektur og underordner seg denne og omgivelsene.

- Det tilstrebes ensartet skilt og belysning på bygninger og i bygningsrekker.*
- Plateskilt eller lyskasser bør ikke framstå som sammenhengende horisontale bånd.*
- Folie på vinduer kan tillates ved transparente løsninger eller ved løsninger der mindre enn 1/3 av vindusflaten blir overdekket.*
- Blending av vinduer bør unngås. Der blending er helt nødvendig, benyttes denne ikke til reklame eller profilering av virksomheten.*
- Skilt og reklame bør ikke være blinkende.*
- Uthengsskilt plasseres minimum 2,65 meter over fortau/gate.*
- Skilting over gesims og møne unngås.*
- I boligområder unngås lyskasser helt.*

i. Løsfotskilt og reklame plasseres på egen grunn, tillates kun innenfor virksomhetens åpningstid og er ikke til ulempe eller hinder for ferdsel og tilgjengelighet.

§10.2 Belysning

Det kan kreves utarbeidet en lysplan for utendørsbelysning i forslag til reguleringsplan.

§ 11 Miljøkvalitet og klima

(pbl. 11-9 nr. 6 og nr. 8)

§ 11.1 Støy

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i T-1442 tabell 2. I anleggsperioden skal støyen ikke overstige grenseverdiene i T-1442 tabell 4 og 5.

For reguleringsplan og byggesøknader etter pbl. § 20-1 som innebærer etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder, skal det utarbeides en støyfaglig utredning med avbøtende tiltak.

Innenfor BKB1 Vinterbrobakken skal:

- a. Minimum 50% av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet ha vindu mot stille side. Minst ett soverom skal vend mot stille side.
- b. Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold.

I Ås sentrum langs fylkesvei 152 og jernbanen er det en avvikssone for støy. Her kan det vurderes å tillate bygging av nye bygninger med støyfølsom bruk på følgende vilkår:

- a. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Minst ett soverom skal vende mot stille side.
- b. Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold.

§ 11.2 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Retningslinjer:

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn i vurderingen for hva som er tilfredsstillende.

§ 11.3 Høyspent

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger ved elektromagnetisk stråling unngås.

Ved plassering av bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanlegg som medfører magnetfelt over 0,4 mikrottesla, skal det gjennomføres utredninger som grunnlag for vurdering av tiltakets plassering. Utredningen skal også identifisere forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 11.4 Miljøoppfølgingsplan (MOP)

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader som innebærer store miljøutfordringer, skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Planen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse og vise hvordan følgende forhold skal løses:

- a. Anleggstransport
- b. Parkering i anleggsperioden
- c. Trafikksikkerhet
- d. Grunnarbeider og håndtering av overskuddsmasser
- e. Krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet
- f. Beskyttelse av bevaringsverdig vegetasjon og jordsmonn inkludert sikring av store trær jf. § 16.5
- g. Avrenningsforhold til vannforekomster

§ 11.5 Klima og energi

Forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal redegjøre for:

- a. tiltak som reduserer energibruk, klimagassutslipp og avfall i anleggsperioden.
- b. valg av energiløsninger og byggematerialer basert på et klimagassregnskap.
- c. mikroklimatiske forhold (sol, skygge, vind og snø).
- d. klimaeffekt av arealendring på byggegrunn basert på klimaregnskap for arealendring ved regulering av areal over 5 daa.

Retningslinje:

Fossilfrie eller utslippsfrie bygg- og anleggsplasser bør vurderes.

§ 12 Samfunnssikkerhet

(pbl. § 11-9 nr. 8)

§ 12.1 Kvikkleire

For reguleringsplaner og byggesøknader under marin grense skal faren for områdeskred vurderes.

Retningslinje:

Faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veiledere Sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019

og Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner.

§ 12.2 Flom

For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging skal det i forslag til reguleringsplan og byggesøknad nært vassdrag, dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon.

Retningslinje:

Dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon gjøres i henhold til krav i byggteknisk forskrift (TEK 17)

§ 13 Masseforvaltning

(pbl. § 11-9 nr. 5, nr. 6 og nr. 8)

I reguleringsplan og byggesøknader skal det:

- redegjøres for massebalanse.
- utredes for gjenbruk av masser.
- stilles krav om kvaliteten på tilførte masser.

I reguleringsplaner og byggesøknader som tillater omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan.

Det skal ikke dumpes snø i vassdrag og overvannssystemer.

§ 14 Leke-, ute og oppholdsarealer

(pbl. §§ 1-1 og 11-9 pkt. 5)

§ 14.1 Utforming, plassering og kvaliteter

Områdene skal være egnet til variert lek og bruk gjennom ulike årstider og skal planlegges slik at mennesker i alle aldre med ulike behov kan bruke områdene.

Naturlig vegetasjon og terreng skal sikres som en del av anlegget.

Lekeplasser og friområder skal ha en sentral plassering og være lett og trafiksikkert tilgjengelig fra boligene rundt.

Uteområder skal ha best mulig mikroklima, herunder vind-, sol- og skyggeforhold.

Naturlig vegetasjon og terreng skal sikres som en del av anlegget. Hvis dette ikke er mulig eller tilstrekkelig, skal grønne tak og vegger eller vegeterte bakkearealer etableres for å sikre best mulig mikroklima.

Retningslinjer:

- a. Uteområde utformes med varige helse- og miljøvennlige materialer.*
- b. Det legges vekt på gode romlige sammenhenger og skjermede områder med*

både møte- og sitteplasser.

- c. Det er et tydelig skille mellom private og offentlige/felles arealer.*
- d. Lekearealene, lekeapparater og aktivitetsanlegg har variert utforming og innhold tilpasset et bredt alderssegment.*
- e. Minimum 20 % av uteoppholdsareal på bakken har direkte sol klokken 10.00 ved jevndøgn.*
- f. Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken har direkte sol klokken 16.00 ved jevndøgn.*
- g. Private uteoppholdsarealer har direkte sol minimum to sammenhengende timer ved jevndøgn mellom kl. 08 og 18.*

§ 14.2 Uteoppholdsareal i tilknytning til boligformål

- a. Minste uteoppholdsareal (MUA) til bolig skal som hovedregel ikke ligge mer enn 50 meter fra boligen og forutsettes ivaretatt i egen hage eller på privat fellesareal.
- b. Uteareal som medregnes skal ha maksimum stigning på 1:3.
- c. Kjøreareal, areal til parkering og sykkelparkering og areal til avfallshåndtering medregnes ikke i uteoppholdsareal.
- d. Restareal mellom bygninger eller mellom bygninger og nabogrense kan ikke brukes som uteoppholdsareal. Arealet kan likevel medregnes dersom det er over to meter bredt.
- e. Reguleringsplan kan fastsette at inntil 20 % av det samlede MUA for eiendommen eller feltet kan dekkes på takterrasser.
- f. Reguleringsplan kan fastsette at balkong/veranda kan medregnes i privat uteoppholdsareal.

§ 14.3 Minimumskrav til størrelse på uteoppholdsareal

I utbyggingsområder avsatt til boligformål skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) iht. tabellen under.

Boligtype	Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (kvm. MUA per 100 kvm. BRA)	Privat MUA kvm per boenhet
Enebolig		250
Tomannsbolig		200
Sekundærleilighet		100
Konsentrert småhusbebyggelse (kjede- og rekkehusløsninger o.l.)	50	100
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	10
Blokkbebyggelse i prioritert utbyggingsområde	30	10

§ 14.4 Krav til lekeplasser

Lekeplasser skal planlegges etter følgende grunnlag:

Grunnlag boenheter	Krav
4-25 boenheter	Nærlekeplasser/sandlekeplass: Minimum 200 m ² stor lekeplass innenfor en avstand på ca. 50 meter.
26-150 boenheter	Områdelekeplass: I tillegg krav om minimum 2000 m ² stort lekested innenfor en avstand på ca. 150-200 meter.
151-599 boenheter	Aktivitets/ballplass: I tillegg krav om minimum ca. 2500 m ² aktivitets/ballplass innenfor en avstand på ca. 400 meter.
Mer enn 600 boenheter	Nærmiljøpark: I tillegg krav om minimum 6000 m ² stort område innenfor en avstand på ca. 500 meter.

§ 14.5 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging opparbeides lekeplassene i henhold til kravene til lekeareal per boenhet (jf. § 14.4).

§ 14.6 Krav om utomhusplan

For reguleringsplaner og byggesøknader med mer enn 2 nye boenheter skal det utarbeides utomhusplan i egnet målestokk som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise atkomst, sammenheng med tilgrensende bebyggelse, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, tiltak for lokal overvannshåndtering, terrengutforming, målsatte viktige høyder, materialvalg på underlag, beplantning, trær, belysning, forstøtningsmurer, lekearealer, plassering av avfallsbeholdere, oppstillingsplasser for renovasjons- og brannbil samt andre faste installasjoner.

§ 14.7 Barn og unge

Barn og unges behov for varierte leke- og oppholdsarealer skal ivaretas.

Ved omdisponering av arealer som brukes av barn og unge eller som i reguleringsplan er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal eller fri- og uteområder, skal det skaffes erstatningsarealer. Erstatningsarealene skal ha minst tilsvarende kvalitet og tilgjengelighet som arealet som ønskes omdisponert.

Retningslinje:

Ved midlertidig omdisponering vurderes det å framskaffe erstatningsarealer. I vurderingen legges det vekt på omdisponeringens varighet, hvor viktig det omdisponerte arealet er for barn og unge, og hvilke andre arealer som ligger i nærheten.

§ 15 Estetikk

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 15.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

Reguleringsplaner og byggesøknader skal tilføre nye kvaliteter eller styrke eksisterende særpreg og visuell karakter i et område.

Bebyggelse og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsene som sentrumsstruktur eller annen bebyggelsesstruktur, eksisterende omkringliggende bebyggelse, landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, naturmangfold og blågrønn struktur.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for tiltakets estetiske sider både i seg selv, forholdet til omgivelsene og til fjernvirkning. Illustrasjoner skal være realistiske.

Innenfor områder med småhusbebyggelse skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer, skal nye tomter og bygninger forbedre denne. Kommunen skal godkjenne plassering og utforming av ny bebyggelse og tomter.

Retningslinjer:

Ved plassering av byggverk på tomta tas det hensyn til god utnyttelse av lys og solinnstråling samt gode dagslysforhold i rom for varig opphold.

Det gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen inngår momenter som nær- og fjernvirkning, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, material- og fargebruk på fasadene og type og høyde på vegetasjon. I byggesøknaden kan det kreves at forholdet til nabobebyggelse vises på snitt- eller perspektivtegninger, 3D modell eller lignende.

Der tiltak bryter med eksisterende byggeskikk eller bebyggelsesstruktur redegjøres det for hvordan tiltaket tilfører nye kvaliteter og tilpasses området.

Retningslinjer til områder med småhusbebyggelse:

Flertallet av følgende formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk. Takform eller materialbruk skal alltid være et av elementene.

I nærområder med ensartet bebyggelse hentes alle ovennevnte formingsfaktorer fra eksisterende bebyggelse.

§ 15.2 Terrengtilpasning

Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget. Nødvendig uttak og forflytting av masser minimeres slik at eksisterende terreng

og vegetasjon ivaretas.

Ved tiltak i bratt terreng skal det gjøres landskapsanalyse for å klargjøre tiltakets fjernvirkning.

Retningslinjer:

Byggverk planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet.

Forstøtningsmurer bør ikke være mer enn 1,5 meter høye regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering bør tas det tas hensyn til virkningene for naboeiendommene.

§ 16 Naturmangfold og landskap

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 16.1 Naturmangfold

Grønn infrastruktur som skoger, myrer, parker, parkbelter, le- og kantvegetasjon, åkerholmer og 100-meterskoger skal ivaretas.

For reguleringsplaner og byggesøknader etter pbl. § 1-6 skal det tas hensyn til grønn infrastruktur i tettsteder og bebygde områder. Nye tiltak skal styrke og videreutvikle den grønne infrastrukturen i kommunen.

§ 16.2 Landskap

Horisontallinjer som åsprofiler, høydedrag, landskapssilhuetter, annet eksisterende terreng og stedegen vegetasjon skal ivaretas.

§16.3 Naturtyper og arter

Naturtyper, arter og deres økologiske funksjonsområder, skal ivaretas og forvaltes på slik at kvaliteten bevares eller styrkes så langt mulig.

§ 16.4 Vegetasjon

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal vegetasjonen

- være stedegen
- være pollinatorvennlig
- ikke utgjøre noen trussel mot det biologiske mangfoldet
- være allergivennlig
- være tilpasset lokale klimasoner

§16.5 Bevaring av store trær

Nye tiltak etter pbl. §1-6 skal som hovedregel plasseres slik at store trær bevares. Med store trær menes trær med diameter på 40 cm og stammeomkrets over 125 cm målt 130 cm over terreng. Unntak fra vern av store trær kan gis i forbindelse med tillatelse til tiltak på eiendommen. For øvrig gjelder pbl. kap. 19.

Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av treets krone og rotsystem. Store trær skal fysisk skjermes mot skader fra maskiner o.l. når anleggsarbeidet kan utgjøre fare for slik skade. Treets rotsone regnes lik som største omkrets av treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

I reguleringsplaner skal trær som skal bevares, merkes av på plankartet.

§ 17 Kulturminner

(pbl. § 11-9 nr. 7)

§ 17.1 Planlegging og utbygging

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljøer. Oppføring av nye bygninger og anlegg skal tilpasses de bebygde og naturgitte omgivelsene og strukturene.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres en registrering av kulturminner i området. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke verneverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje. Registreringene skal omfatte hele planområdet.

§ 17.2 Historiske hovedveifar

Historiske hovedveifar skal bevares.

§ 18 Boligbebyggelse

(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 18.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser.

Ved utbygging av blokker med mer enn 30 boenheter skal det bygges felles lokaler som kan benyttes til ulike typer aktiviteter som et supplement til boenhetene.

Det skal også klargjøres muligheter for sosial boligbygging og alternative sosiale boformer.

Det skal ikke bygges boenheter på mindre enn 36 m² BRA.

I sentrumsnære områder kan maksimum 40 % av leilighetene innenfor et delområde være under 45 m² BRA, og minimum 20 % av leilighetene skal være over 70 m².

§ 18.2 Hyblifisering

Boenheter kan ikke oppdeles til hybler.

Retningslinjer:

Kommunen legger til grunn at fellesnevneren for hyblifisering er at boliger bygges om eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning.

§ 18.3 Boligprogrammet

Det skal fastsettes boligantall i reguleringsplaner.

Retningslinjer:

*Boligprogrammet angir fordeling av boligantall i byggeområdene.
Boligprogrammet legges til grunn for vurdering av boligantall i reguleringsplanene.*

§18.4 Antall enheter per eiendom

Det er tillatt med én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m² eller én tomannsbolig per eiendom i områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

(pbl. § 11-7)

§ 19 Boligbebyggelse

(pbl. § 11-10 nr. 1, underformål boligbebyggelse)

§ 19.1 Unntak fra plankrav

For følgende tiltak kreves ikke plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivarettatt:

- a. Oppføring av inntil to boenheter med tomtestørrelse på minimum 700 m² per enebolig eller minimum 1100 m² per tomannsbolig.
- b. Opprettelse av ny sekundærleilighet på maksimalt 70 m².
- c. Sammenslåing av boenheter.
- d. Innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring.
- e. Arealoverføring.
- f. Rivning og gjenoppbygging av bygninger og konstruksjoner bygget etter 1950 som ikke har kulturhistorisk verdi (jf. § 17).
- g. Fradeling av inntil to boligtomter som ikke er egnet til videre oppdeling.
- h. Oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus i eksisterende småhusbebyggelse. Det gjelder også tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5.

- i. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder.

§ 19.2 Utbyggingsvolum

Innenfor områdene tillattes oppført frittliggende småhusbebyggelse.

Det er tillatt med én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m² eller én tomannsbolig per eiendom.

§ 19.3 Utnyttelsesgrad og høyder

Eiendommene kan bebygges i henhold til følgende tabell:

Bygningshøyde (Gesims og møne)	Tillatt bebygd areal (%-BYA)
Gesims: Inntil 8 meter Møne: Inntil 9 meter	Inntil 25 %
Gesims: Inntil 4 meter Møne: Inntil 6 meter	Inntil 30 %

§ 19.4 Garasje, carport, uthus og parkering

Garasje, carport eller uthus kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset.

For øvrig gjelder dette:

- Tillatt gesimshøyde er inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter.
- Det tillates ikke ark eller takoppløft.
- Samlet maksimal tillatt størrelse er 50 m² BYA per hovedboenhet og 25 m² BYA per sekundærleilighet.
- Tiltak på maksimalt 50 m² BYA og BRA kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer.
- Ved innkjøring vinkelrett på vei skal avstand fra garasje til tomtegrense mot vei være minst 5 meter.
- Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.
- Plasseringen skal være vist på situasjonsplan.
- Det skal opparbeides to parkeringsplasser for bil for hver boenhet og én parkeringsplass for hver sekundærleilighet, enten som åpne plasser eller i garasje eller carport. Hver parkeringsplass skal være på minst 18 m². Parkeringsplassene skal opparbeides på egen eiendom.

§ 19.5 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal avsettes og opparbeides i henhold til bestemmelsene i § 14.

§ 20 Fritidsbebyggelse

(pbl. § 11-7 nr. 1 underformål fritidsbebyggelse)

Det tillattes ikke oppført ny fritidsbebyggelse.

Eksisterende fritidsbebyggelse kan utvides til maksimalt 75 m² BRA.

Det tillates terrasse på maksimalt 30 m² BYA hvorav maksimalt 20 m² kan være overbygget.

Eksisterende garasje/carport/uthus kan utvides til maksimalt 30 m² BRA.

Uthus eller garasje kan ikke innredes med våtrom eller kjøkken.

§ 21 Forretning

(pbl. § 11-7 nr. 1, underformål forretning)

§ 21.1 Detaljhandel

Detaljhandel skal lokaliseres der det er god tilgang til kollektivtilbud og mange innbyggere som har gang- og sykkelavstand til detaljhandelen.

I forslag til reguleringsplan skal det tilrettelegges for forretningsformål i 1. etasje. Ved søknad om bruksendring skal forretning opprettholdes som bruksformål på gateplan.

Retningslinjer:

Nærbutikker med dagligvareprofil og et areal på inntil 1250 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig/forretningsområder med god kollektivdekning på Solberg, Nordby, Vinterbro/Sjøskogen samt utenfor utbyggingsgrensen til Ås sentralområde.

Arealet til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal. Areal til parkering og varelevering regnes ikke med i forretningsareal.

§ 21.2 Plasskrevende varehandel

Plasskrevende varehandel skal lokaliseres der hvor det er god biltilgjengelighet, god trafikksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet.

Plasskrevende varehandel kan kun etableres i henhold til reguleringsplan.

Plassering av plasskrevende varehandel skal basere seg på en handelsanalyse.

Retningslinje:

Kommunen definerer følgende varer som plasskrevende: Motorkjøretøy, landbruksmaskiner, byggevarer/trelast og hageartikler/planter.

§ 21.3 BF1

I område BF1 tillates det i tillegg til det som er definert som plasskrevende varehandel, hvitevarer, brunevarer og møbler.

§ 22 Næringsbebyggelse

(pbl. § 11-7 nr. 1, underformål næringsbebyggelse)

§ 22.1 Næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet til rett sted, ABC-prinsippet.

§ 22.2 BN1, BN2, BN3

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for BN1, BN2 og BN3 vil følgende retningslinjer legges til grunn:

Retningslinjer:

BN1 (gnr./bnr. 27/6, Gamle Mossevei 29) og BN2 (deler av gnr./bnr. 27/1, Gamle Mossevei 9): Lagervirksomhet og annen virksomhet som genererer lite trafikk og har få ansatte tillates. Tiltak etter pbl. § 1-6 kan kun gjennomføres i henhold til godkjent reguleringsplan

BN3 (gnr./bnr. 54/403, Askeveien): Etablering av virksomheter med middels arealbehov og middels tetthet av ansatte eller besøkende/kunder tillates. Bilverksteder, håndverksbedrifter og kombinasjoner av lager/kontor/verksteder/laboratorier er eksempler på virksomheter som tillates her. Virksomheter som genererer store mengder med tungtransport unngås.

§ 23 Råstoffuttak

(pbl. § 11-7 nr. 1 underformål råstoffutvinning)

Uttak av byggeråstoff som pukk og grus kan kun skje i henhold til reguleringsplan.

§ 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder

(pbl. § 11-7 nr. 5)

24.1 LNF (underformål a)

For gårdstilknyttet bebyggelse som ikke er driftsbygninger i landbruket, gjelder øvrige relevante kommuneplanbestemmelser.

Tiltak for landbruket skal plasseres og utformes slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel eller skader viktig naturmangfold. Slike tiltak skal søkes plassert på ikke-dyrkbar jord.

Oppføring av kårbolig eller bolig for ansatte tillates kun når det kan dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til landbruksdrift på eiendommen eller annen gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Oppføring av kårbolig eller bolig for ansatte forutsetter at eiendommen kun er bebygd med én boenhet fra før.

På gårdstun kan følgende oppføres uten dispensasjon:

- a. Tilbygg og påbygg til bolighus dersom dette ikke fører til at antallet boenheter øker.
- b. Garasje/carport/uthus på inntil 50 m² per boenhet.
- c. Mindre søknadspliktige tiltak som levegger, forstøtningsmurer, svømmebasseng, mindre VA-anlegg (sanering/minirensanlegg) og lignende.

Retningslinjer for gårdstilknyttet næringsvirksomhet:

Det vises til veileder fra departementene (KMD og LMD) «Garden som ressurs».

Det er en forutsetning at gårdstilknyttet næringsvirksomhet kommer som et tillegg til en ellers igangværende landbruksdrift, og at landbruksdriften er hovedvirksomheten på eiendommen.

Tilleggsnæringen skal være basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag, for eksempel videreforedling og/eller salg av råvarer fra gårdens produksjon.

Kriterier som videre vektlegges er bl.a. tiltakets virkning på jord- og skogbruk, eventuelt nedbygging av dyrka/dyrkbar jord, størrelse og volum av tiltaket, virkning for natur, kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv og trafikkforhold.

Lagervirksomhet og lignende i ledige rom i eksisterende driftsbygning overstiger ikke halve volumet av bygget, og det medfører ikke omfattende ombygging.

Økt trafikk ved avkjøring til og fra offentlig vei må godkjennes av veimyndigheten.

§ 24.2 LNF spredt bebyggelse (underformål b)

Eksisterende eiendommer med formål LNF spredt bebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt.

Det er kun tillat med én enebolig per eiendom.

For eiendommer med LNF spredt boligbebyggelse gjelder §§ 19.3, 19.4 og 19.5

På eiendommer med LNF spredt fritidsbebyggelse gjelder § 20.

Områdene hvor ny spredt boligbebyggelse kan oppføres er vist i arealkartet. Det kan tillates fradeling til eller oppføring av inntil fem nye boenheter i Kroer og ni nye boenheter i Brønnerud i planperioder fram til 2034.

Følgende vilkår må være oppfylt for å kunne fradele eller bebygge tomter innenfor områdene avsatt til framtidig LNF spredt bebyggelse:

- a. Boligen må tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.
- b. Boligen skal ligge langs vei med holdningsklasse lite eller mindre streng i henhold til rammeplan for avkjørsler (jf. § 9.2).

- c. Område som skal fradeles eller bebygges kan ikke være klassifisert som dyrket eller dyrkbar mark. Fradeling til og oppføring av bolig kan ikke skje nærmere dyrket mark enn 20 meter.
- d. Fradeling til eller oppføring av bolig er ikke tillatt nærmere enn 20 meter fra turveier, stier og skiløyper og skal ikke føre til ulempe for friluftslivet.
- e. Boligen må ikke komme i konflikt med naturmangfold, viltkorridorer, kulturminner og kulturlandskap.
- f. Boligen må ligge i tilknytning til eksisterende husklynger eller tun.

§ 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag

(pbl. § 11-7 nr. 6)

Tiltak som hinder padle- og ro-aktivitet på Årungen er ikke tillatt.

§ 26 Kombinert bebyggelse og anlegg

I området BKB1 Vinterbrobakken tillates bolig og forretning.

4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

§ 27 Sikringssoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 27.1 Nedslagsfelt drikkevann H110_1 (Gjersjøen)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser for enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevanskilden med tilhørende nedbørsfelt.

Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør fare for forurensing. Det omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører tilsvarende fare.

I nedbørsfeltet er det forbudt å innføre levende organismer som kan innvirke negativt på vannkvaliteten eller økosystemet.

Det er forbudt å bruke motorfartøy og alle typer motorer på Gjersjøen.

For arrangementer som kan påvirke drikkevannskvaliteten, må det søkes om godkjenning.

Lagring av forurensede masser og deponering av snø kan ikke skje innenfor nedbørsfeltet.

§ 27.2 Tunelltraseer og byggeforbud mot vei (H130_1-11)

- a. Innenfor hensynssone H130_1 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, sprengningsarbeider eller boring for energi- og andre brønner uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
- b. Ved tunnelåpninger for jernbane skal det innenfor hensynssone H130_1 ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
- c. Innenfor hensynssone H130_2 E6 og H130_3 E18 kan det ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
- d. Innenfor hensynssonene H130_4 til H130_10 (byggeforbud langs vei) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak.
- e. Innenfor H130_11 (ny tunelltrasé for E18) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, sprengningsarbeider eller boring for energi- og andre brønner uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.

§ 28 Støysoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 28.1 Skytebane H290_1

Innenfor støysonen rundt Ålerudmyra skytebane H290_1 skal det ikke etableres ny boligbebyggelse.

§ 29 Faresoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 29.1 Ras- og skredfare (H310_1)

Innenfor hensynssone H310_1 skal det tas særlig hensyn til geoteknisk stabilitet.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknad innenfor hensynssonen skal det dokumenteres sikkerhet mot områdeskred.

Retningslinjer:

Faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 1/2019)» og «Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner».

Alle tiltak, også ikke-søknadspliktige tiltak og ikke-søknadspliktig graving (drenering og graving av et visst omfang) skal meldes inn til kommunen. Det skal foreligge samtykke fra kommunen før arbeidet kan igangsettes. Ved tvil om tilstrekkelig sikkerhet kan oppnås, kan kommunen til enhver tid be om en geoteknisk vurdering/undersøkelse før det gis samtykke til at arbeid kan utføres.

§ 29.2 Aktsomhetsområde, flom (H320)

For reguleringsplaner og byggesøknader innenfor hensynssone for flom og erosjon skal sikkerhet dokumenteres.

Retningslinje:

Sikkerhet dokumenteres ivarettatt i henhold til krav i pbl. 28-a og TEK §17-2 med veiledning.

§ 29.3 Energianlegg/høyspenningsanlegg (H370-1)

H370_1 sone for energianlegg etablert i henhold til anleggskonsesjon (normalt regionalnett).

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynsonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynsonen og må hensyntas ved tiltak. Det må også tas hensyn til at høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felter utover hensynssonen.

Endring av terrenget i hensynssonen kan bare tillates dersom det foreligger skriftlig samtykke fra netteier.

§ 29.4 Forurensningsfare (H390_1)

Tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor sone H390_1 er ikke tillatt før faren for forurenset grunn er utredet og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt. For sonene er det krav om reguleringsplan.

§ 29.5 Virksomhetsbasert fare (H390_2)

Innenfor sonen H390_2 er det ikke tillatt med videre utvidelse av aktivitet, ny aktivitet og/eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 og § 20-4 uten at forurensningsfare og annen fare er utredet og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt. Utredning skal foreligge før byggesøknad godkjennes. Dersom tiltakene utløser krav om reguleringsplan, skal utredning følge med forslag til reguleringsplan.

§ 30 Sone for infrastruktur

(pbl. § 11-8 pkt. b)

§ 30.1 Hensettingsanlegg tog (H430-1)

Innenfor hensynssone H430_1 kreves det reguleringsplan for hensettingsanlegg og ny østre linje. Tiltak som kan hindre byggingen av disse anleggene er ikke tillatt.

§ 30.2 Reservevannledning (H430_2)

Innenfor hensynssone H430_2 reservevannledning er det ikke tillatt med tiltak som kan hindre bygging av reservevannledning.

§ 31 Soner med særlige hensyn

(pbl. §§ 11-8 tredje ledd bokstav c)

§ 31.1 Bevaring av friluftslivsområder (H530_1-5)

H530_1 gjelder kartlagte friluftslivsområder verdsatt til svært høy verdi. Friluftslivsområder som skiløyper som går over dyrka mark, er ikke inkludert i hensynssonen.

Retningslinjer:

Ved lokalisering og utforming av tiltak i disse områdene ivaretas hensynet til friluftsliv så lenge dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.

I nye områder for bebyggelse og anlegg fastsatt i reguleringsplan skal det sikres sammenhengende grønnstrukturer, og hensynet til friluftsliv skal veie tungt.

Skjøtselen av områdene har som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og dyreliv. Bruken tar hensyn til dyrehold og beitedyr i aktuelle områder.

H530_2-5 gjelder de statlig sikrede friluftsområdene.

- Berg gård og Stranda, Årungen, H530_2
- Nordre Stuene, Nøstvedtmarka, H530_3
- Tangen, Gjersjøen, H530_4
- Breivoll, Bunnefjorden H530_5

Retningslinjer:

Statsforvalteren i Oslo og Viken har utarbeidet egne forvaltningsplaner (2020) for de fire områdene.

For Breivoll gjelder reguleringsplan (R-233). Hele planområdet ligger innenfor sonen for «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen»

For Berg gård gjelder reguleringsplan (R-033).

§ 31.2 Bevaring av naturmiljø (H560)

Interesser i hensynssonene: Bevaring av naturmiljø, naturmangfold, landskap og grønn infrastruktur. Hensynssonene skal ivareta viktige naturverdier og sammenhengen i naturområder på overordnet nivå og for å opprettholde trekk- og spredningskorridorer for vilt og rødlistearter.

Overordnede retningslinjer:

Dersom det tillates tiltak innenfor hensynssonene H560, dokumenteres det at hensynet bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.

For å bevare naturmangfold og sammenhengende leveområder for arter bør det innenfor områdene angitt som hensynssone H560, ikke tillates tilrettelegging for endret bruk eller nye tiltak før området er nærmere kartlagt og naturmangfold-verdiene i området sikret i reguleringsplan.

H560 1: Kjerneområder av svært stor betydning

Hensynssonen H560-1 omfatter de mest verdifulle kjerneområdene av svært stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er kommunens mest verdifulle naturområder på landskapsnivå med flere registrerte forekomster av truende og nær truende arter samt viktige naturtyper og områder vernet etter plan- og bygningsloven. Områdene er også viktige leveområder for vilt.

Retningslinjer:

Alle tiltak definert etter plan- og bygningsloven § 1.6 som kan forringe naturverdiene unngås.

Retningslinjer om hvilke hensyn som vektlegges ved praktisering av annen lovgivning: Skogbruksloven.

Ved planlegging av skogbrukstiltak tas det hensyn til naturverdier jf. skogbruksloven.

H560 2: Kjerneområder av stor betydning

Hensynssonen H560_2 omfatter kjerneområder av stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er viktige naturområder som omfatter et rikt og variert utvalg av nisjer og habitater for flere arter. Områdene har et høyt potensial for forekomster av truede- og nær truede arter og er viktige leveområder for vilt.

Retningslinje:

Alle tiltak etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene, bør unngås.

H560 3: Korridorer av stor betydning

Hensynssonen omfatter korridorer av stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er viktige naturområder som opprettholder sesongtrekk for hjortevilt og spredningskorridorer for rødlistede arter. Korridorene er viktige for å binde sammen kjerneområdene H560 _1 og H560_2.

Retningslinje:

Alle tiltak etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene eller medføre hindringer for villtrekk eller spredning av arter, bør unngås.

H560_4: Marine naturtyper

Bløtbunnsområder langs kysten mot Bunnefjorden er kartlagt med verdien viktig (B-verdi) eller lokalt viktig (C-verdi).

Mudring i bløtbunnsområder er ikke tillatt.

Retningslinje:

Alle tiltak definert etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene, bør unngås.

§ 31.3 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-7)

H570_1 KULA Gamle Mossevei langs Gjersjøen

H570_2 KULA Heer, Fron, Norby i Ås

H570_3 Frogmorenen i Ås med Korsegården

H570_4 Kroer kirke med omgivelser

H570_5 Ås kirke med omgivelser

Retningslinjer:

Rivning av bebyggelse eller større bygge- og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse, bør unngås.

Ved oppføring av nye tiltak vurderes virkninger på kulturlandskapet.

Negative virkninger på kulturlandskapet bør unngås.

H570_6: Ås menighetshus

Retningslinjer:

Endring av hovedkonstruksjon, tilbygg eller fasadeendring og vindusutskifting unngås.

Tilbakeføring til dokumentert før-tilstand tillattes.

Skadde bygningsdeler byttes med tilsvarende materialer og teknikker.

Bygningen bør males i farger som er historisk belagt.

H570_7: Gammelt stallanlegg i Aschjemskogen

Retningslinjer

Verneobjektet er rester etter et tysk anlegg fra andre verdenskrig.

Innenfor hensynssonen unngås tiltak eller utbygging som kan ødelegge

kulturminner.

§ 31.4 Sikring av mineralressurser (H590-1)

(pbl. § 11-8, bokstav c)

Interesser i hensynssonen: Byggeråstoff grus og pukk. Forekomst på Vinterbro har nasjonal betydning som byggeråstoff.

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen unngås tiltak eller utbygging som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser.

§ 32 Båndleggingssoner

(pbl. §11-8, pkt. d)

§ 32.1 Båndlegging etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (H720_1-6)

(Naturmangfoldloven)

- a. Nordre Pollen naturreservat (H720_1)
For Nordre Pollen naturreservat gjelder forskrift 10.06.2005 nr. 573 om verneplan for barskog, vedlegg 10, fredning av Nordre Pollen naturreservat, Ås kommune, Oslo og Akershus.
- b. Pollen naturreservat (H720_2)
For Pollen naturreservat gjelder forskrift 17.09.1982 nr. 1417 om fredning for Pollen naturreservat i Ås kommune, Akershus.
- c. Pollevann naturreservat (H720_3)
For Pollevann naturreservat gjelder forskrift 02.10.1992 nr. 751 om vern av Pollevann naturreservat, Ås kommune, Akershus.
- d. Tuskjær fuglefredningsområde (H720_4)
For Tuskjær fuglefredningsområde gjelder forskrift 19.06.2009 nr. 768 om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 60. Fredning av Tuskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus.
- e. Flatskjær fuglefredningsområde (H720_5)
For Flatskjær fuglefredningsområde gjelder forskrift 19.06.2009 nr. 769 om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 61. Fredning av Flatskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus.
- f. Østensjøvann naturreservat (H720_6)
For Østensjøvann naturreservat gjelder Forskrift 02.10.1992 nr. 752 om vern av Østensjøvann naturreservat, Ås kommune, Akershus.

§ 32.2 Båndlegging etter kulturminneloven (H730_1-6)

(Kulturminneloven)

- a. Kulturminneområdet på Sjøskogen (H730_1)

For kulturminneområdet på Sjøskogen vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (kap. II) og kulturminnelovens bestemmelser om fredning ved enkeltvedtak (kap. V).

- b. Norges miljø- og biovitenskaplige universitet (H730_2)
For Norges miljø- og biovitenskaplige universitet gjelder forskrift 14.08.2015 nr. 962 om fredning av Statens kulturhistoriske eiendommer.
- c. Middelalderkirkestedene Ås (H730_3), Nordby (H730_4) og Kroer (H730_5)
De automatiske fredete middelalderkirkestedene Ås, Nordby og Kroer er båndlagt etter kulturminneloven. Den middelalderske kirkegården er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.
- d. Holstad østre: (H730_6) Arkeologisk gravminne.
- e. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 33 Gjennomføringssoner

(pbl. § 11-8, pkt. e)

§ 33.1 Krav om felles planlegging (H810_1-3)

- a. Tømrrernes feriehem og Askehaugåsen (H810_1)
For Tømrrernes feriehem og Askehaugåsen skal det foreligge en reguleringsplan for hele området før omgjøring av fritidsboliger til helårsboliger.
- b. Grenseveien (H810_2)
Det skal foreligge en reguleringsplan for hele området.
- c. Holstad stasjon (H810_3)
Det skal foreligge ny felles reguleringsplan for hele området før nye tiltak etter pbl. § 1-6 kan gjennomføres. I ny reguleringsplan må det tas særlig hensyn til Holstad stasjons kulturhistoriske verdier.

§ 33.2 Fornyelsesområde (H830_1)

- a. Sørhellinga (H830_1)
I fornyelsesområdet på Sørhellinga skal utbygging ha høy områdetetthet og større grad av flerfunksjonalitet. Det skal tas særlig hensyn til historisk bygningsmiljø og siktlinjer.

5. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(pbl. § 11 - 8)

§ 34 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder Ås Sentralområde og Solberg

Ved regulering i områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøambisjoner.

Planleggingen skal styrke gange, sykkel- og kollektivtransport som fremkomstmiddel samt fremme universell utforming.

Grønnstrukturen skal sikres, og vassdrag skal opprettholdes.

Hensynet til bl.a. grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvannshåndtering skal ivaretas

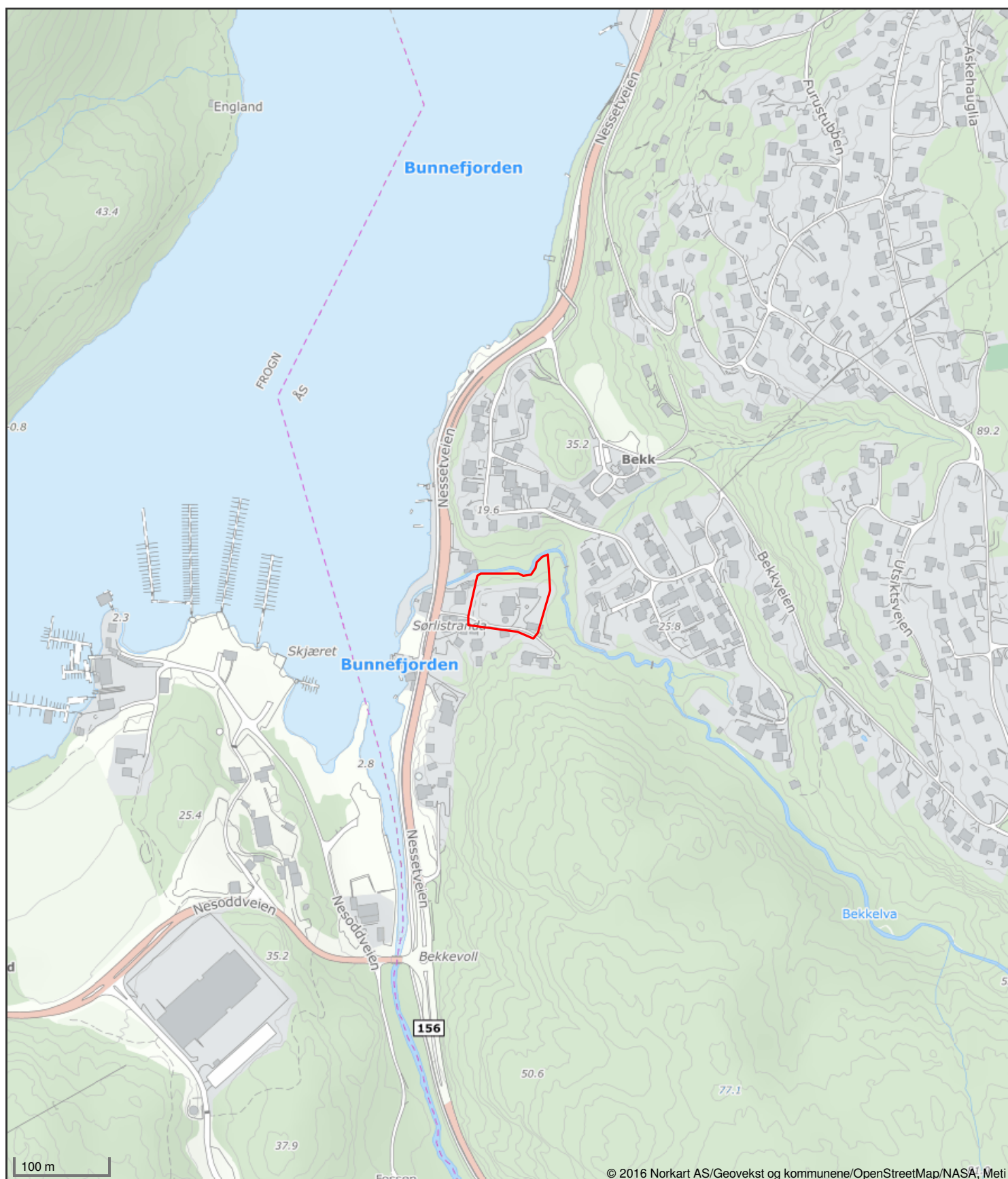
§ 35 Bestemmelsesområde for masseforvaltning #1, #2 og #3 for terrengregulering i LNF-område

Innenfor områdene #1 Kongeveien og #2 Østensjøveien tillates terrengregulering med rene, naturlige masser. Terrengregulering kan ikke finne sted før områdene er regulert. Forekomster av hule eiker skal bevares og funksjonsområde for vipe samt kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse skal hensyntas. Arealene skal tilbakeføres til dyrket mark når terrengreguleringen er gjennomført.

Området #3 Kvestad skal tilbakeføres til dyrket mark når terrengreguleringen er gjennomført.



Oversiktskart for eiendom 3218 - 112/7//





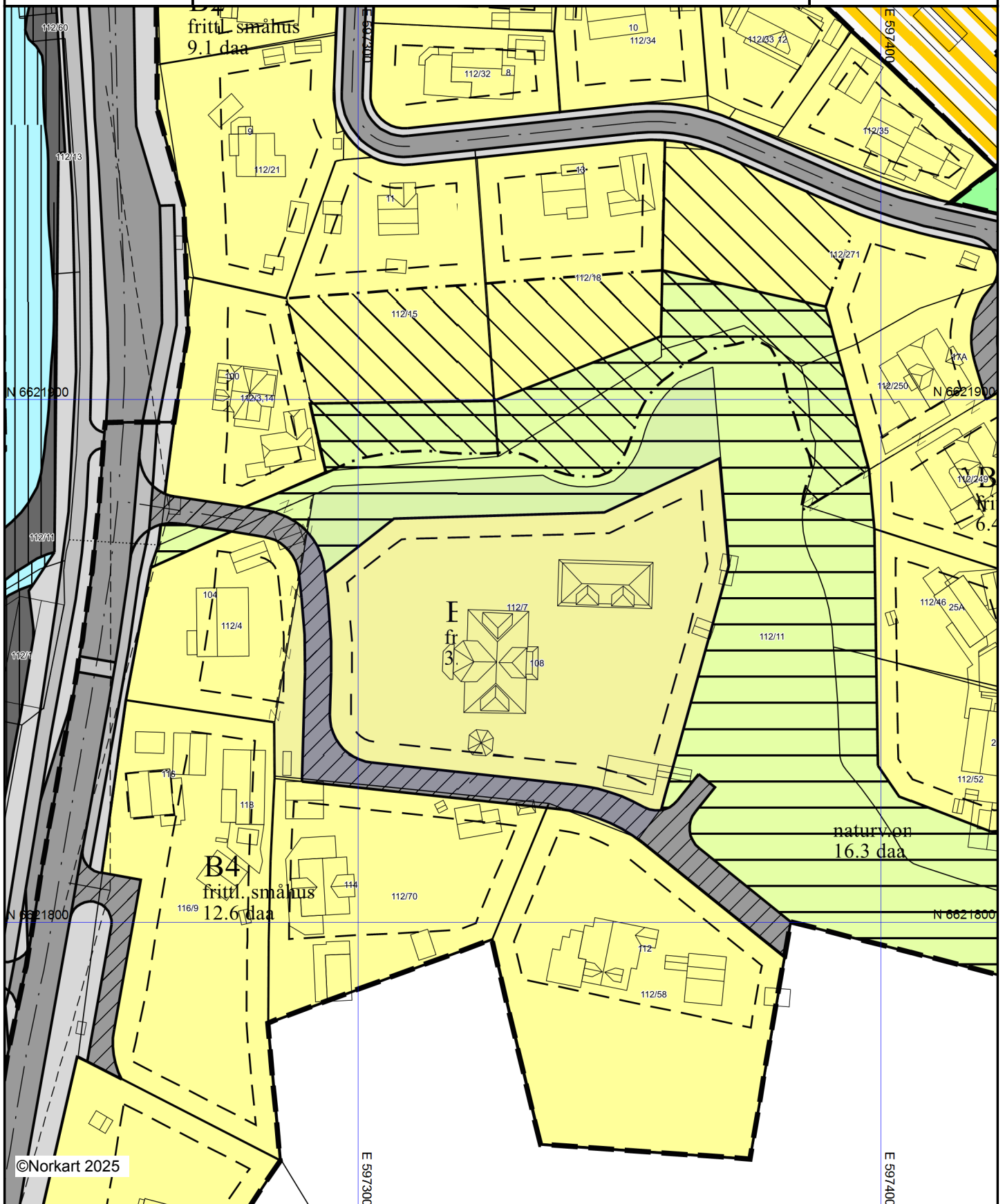
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 112/7
Adresse: Nessetveien 108
Dato: 21.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Privat småbåthavn (land)
-  Privat småbåthavn (sjø)
-  Naturvernområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Område med rasfare

Reguleringsplan PBL 2008

-  Gjennomføringsgrense
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Naturområde
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal



Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Utskriftsdato: 21.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ås kommune

Kommunenr.	3218	Gårdsnr.	112	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nessetveien 108, 1407 VINTERBRO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
57414409	1076	24.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	121

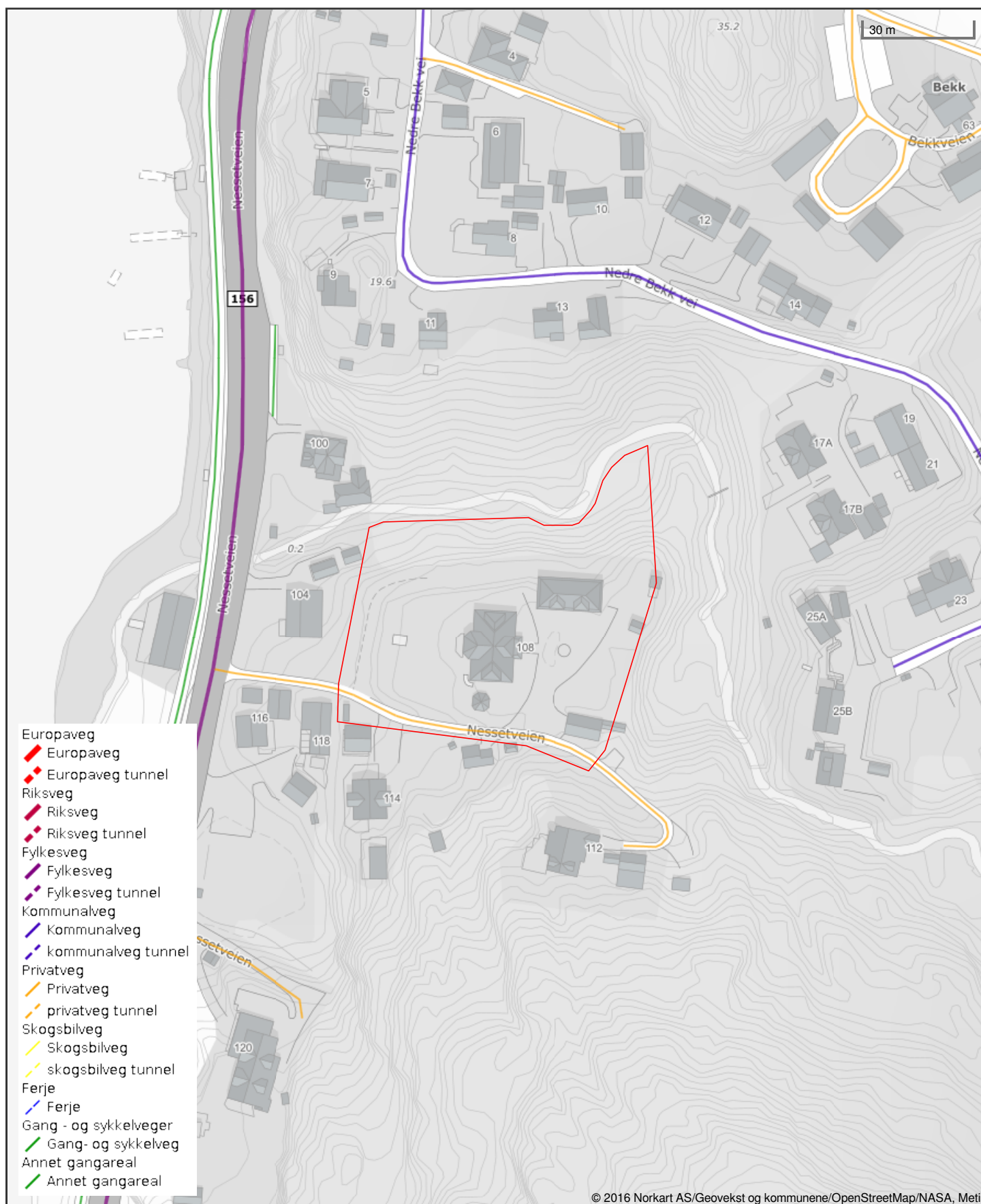
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Vegstatuskart for eiendom 3218 - 112/7//



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.