

# Tilstandsrapport

## Tomannsbolig

Ramstadåsen 19A  
2033 ÅSGREINA  
Gnr./Bnr.: 92/25  
Nannestad kommune

Rapportdato: 21.04.2026  
Befaringsdato: 16.04.2026  
Referansenummer: 15081250

## Areal

Tomannsbolig  
Bruksareal: 107 m<sup>2</sup> (BRA-i: 102 m<sup>2</sup>)  
Garasje  
Bruksareal: 25 m<sup>2</sup> (BRA-i: 0 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 132 m<sup>2</sup> (BRA-i: 102 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  [www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)
-  E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:

-  Jan Olav Morell-Nielsen
-  48265459

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygnings sakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygnings sakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygnings sakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



## TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	16.04.2026
Referansenummer	15081250
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0118
Hjemmelshaver/selger	Jana Jungová/Jan Petkanic
Bygningssakkyndig inspektør	Jan Olav Morell-Nielsen
Tilstede på befaringen	Jana Jungová og Jan Petkanic
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	21.04.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Ramstadåsen 19A
Postnummer/sted	2033 ÅSGREINA
Kommune	3238 - Nannestad
Gnr./Bnr.:	92/25
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 483 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	2017		
Garasje	2019		

### Tomtebeskrivelse

Del av tomannsbolig beliggende i Åsgreina, Nannestad kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet Belegningsstein, biloppstillingsplass, drivhus, terrasse på terreng, diverse støttemurer, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

### Byggemåte

Bolig oppført i 2017. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer med karmen av plast. Balkongdør med karmen av plast. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), gulvvarme/varmekabler i entré, bad, wc og stue/kjøkken, luft-til-luft varmepumpe og ildsted plassert i stue.

### Boligen inneholder

1. etasje: entré, bad, wc, 3 soverom, bod og stue/kjøkken. Adkomst til terrasse fra stue/kjøkken. Adkomst til terrasse fra entré.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Andre rom		Overflate himling	10	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Inspeksjonsmulighet	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		1 etasje	11	
Yttervegger inkl. fasader		Gnagersikring	11	
Andre byggverk - Garasje		Veggkonstruksjon og fasadematerialer	12	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	102	5		107	41
	Entré, wc, 3 soverom, bad, teknisk rom og stue/kjøkken.	Utebod			Terrasser
SUM	102	5		107	41
<b>Total bruksareal: 107 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje		25		25	
		Garasje			
SUM		25		25	
<b>Total bruksareal: 25 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Terrasse med adkomst fra entré er oppmålt til 11 m<sup>2</sup> (TBA).  
Terrasse med adkomst fra stue er oppmålt til 30 m<sup>2</sup> (TBA).

Utebod er oppmålt til 5 m<sup>2</sup> (BRA-E).  
Garasje er oppmålt til 25 m<sup>2</sup> (BRA-E).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen til ca 2,40 m.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.




Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 11.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende: varmekabel til vannrør, datert: 27.01.2023. Fremlagt faktura vedrørende: service på ventilasjon, datert: 25.04.2024.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Gulvstående høyskap. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
-  TG 1 Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
- Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 38,5 prosent, ved 19,3 celsius med duggpunkt på 4,9 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
-  TG 2 Fallforhold rundt sluk
- Gulvet i sluksonen er tilnærmet flatt og det registreres enkelte svanker/fordypninger som i praksis er mindre områder med motfall. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring.
- Lekkasjesikkerhet
- Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Sanitærutstyr og innredning
- Det er registrert stedvis riss i porselenet til servanten. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.




Tettesjiktets tilslutning til sluk -  
Sluk dusj



Tettesjiktets tilslutning til sluk -  
Sluk bad


## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenskiv med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Mekanisk ventilator i overskap tiknyttet ventilasjon. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning


## Toalettrom


Gulvflate belagt med fliser. Plater på veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

## Tekniske anlegg


Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor i fordelerskap. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Varmtvannsbereder på 200L (fra 2017) plassert på bad. Varmepumpe i stue. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder - Varmepumper - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

-  TGIU Innvendig stakeluke
- Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.

## Andre rom




Gulvflater belagt med laminat, og fliser i entré. Gulvvarme i entré, stue/kjøkken, bad og wc. Plater på veggflater. Takplater i himling. Glatte og profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

-  TG 2 Overflate himling
- Takets overflatemateriale har tegn til svelleskader ved ventilasjonsventil. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, og det ble registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Årsak vurderes å være kondens. Konsekvens er at det kan foreligge bakenforliggende skader som ikke lar seg oppdage ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.


## Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst fra carport via takluke, stige og luke i vegg. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med plater. Synlige taksperrer. Lufteventil i gavlvegg. Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l.) - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolerings av rør og ventilasjonskanaler
-  TG 1 Kontroll av diffusjonssperre
- Dampsperran ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.
-  TG 2 Inspeksjonsmulighet
- Kaldtloftet har stedvis lav takhøyde og mangler gangbart gulv. Bygningsdelen er inspisert etter beste evne, men deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet denne begrensningen. Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres.

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Stålpipes fra 2018. Peisovn med glassdør i stue.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

 TG 1 Skorsteiner inne i boligen **Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).**

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)


Støpt gulv mot grunn. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 2 1 etasje


I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 17 mm. I soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvis vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning

 TG 2 Gnagersikring

Det har ikke vært mulig å kontrollere om alle deler av ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet stedvis er skjult av andre bygningsdeler. Det kan derfor ikke bekrefte om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

## Vinduer og ytterdører


Boligen har entrédør med glassfelter. Overbygg over entrédør. Terrassedør med karm/ramme av plast (fra byggeår). Vinduer med karm/ramme av plast (fra byggeår).

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak fra byggeår, av duk og sutaksplater. Pipe i metall. Renner og nedløp i metall.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Snøfangere - Takgjennomføringer (takhatte o.l.) - Skorsteiner (over tak)

## Terrasse / platting

---


Utgang fra stue til terrasse på 30 m<sup>2</sup>. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende; utebelysning og utvendig stikkontakt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

## Grunnmur, fundament

---


Boligen har grunnmur i betong. Støpt plate på mark. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Grunnmur og fundament

## Drenering

---


Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Tilnærmet flat tomt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

## Stikkledninger og tanker

---


Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

## Andre byggverk - Garasje

---

Frittstående garasje. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takpapp. Ifølge huseier har konstruksjonen isolerte vegger og tak. Det er stedvis bygget opp med plater noe som gir oppbevaringsmuligheter i øvre del av konstruksjonen.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter

-  TG 2 Veggkonstruksjon og fasadematerialer Det er ikke montert musesperre bak kledningen. Konsekvens er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen, og søke etter åpninger som kan føre videre inn i bygget. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

## Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Nei. Konsekvens av manglende kursfortegnelse er blant annet at det kan medføre utfordringer med å identifisere riktige kurser, foreta vedlikehold eller oppgraderinger, og er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i bod/teknisk rom.  
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

## Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende samsvarserklæringer. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålagt inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

## Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er brannteknisk. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålagt arbeid på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ja, eier opplyser at radonmåling ble utført i 2017. Selger mangler dokumentasjon, men opplyser at verdiene var så lave at tiltak ikke var nødvendig.

Er boligen prosjektet etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

## Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:  
Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:  
Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....  
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 48265459



# Nannestad kommune

Kommunal forvaltning

ARCHI BYGG AS  
Østensjøveien 17  
0661 OSLO

Vår ref./arkivkode:  
(Oppgis ved svar)  
2016/1654-18

Deres ref:

Dato:  
12.11.2018

## Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningslovens (pbl) § 21-10 og byggesaksforskriftens (SAK) § 8-1.

**Tiltakshaver:** B Hus AS/Tynsåkvegen 27, 2080 EIDSVOLL  
**Eiendom/byggested:** Ramstadåsen 19 A & B, 2033 ÅSGREINA  
**Gnr./ Bnr.:** 92/25  
**Tiltakets/byggets art:** Nytt bygg - boligformål - over 70 m<sup>2</sup>  
**Bygningstype:** Tomannsbolig, vertikaldelt  
**Tillatelsen omfatter:** Hele tiltaket

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 28.10.2018; jf. pbl § 21-10 og SAK § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for tomannsboligen, enhet 19A og 19B.

Det er registrert avvik fra kommunens tilsyn den 9.2.2018.

B Hus AS er registrert til å ikke besitte tilstrekkelig utdanning og praksis på byggetidspunktet. Dette gjelder ansvarsområdene for utførelse av tømrerarbeider og utførelse av grunnarbeider.

Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

Med hilsen

Kjetil Hartvedt  
byggesaksbehandler

---

<i>Besøksadresse</i>	<i>Postadresse</i>	<i>Telefon</i>	<i>Bankkonto - kommunen</i>	<i>Org.nr.</i>	<i>E-post</i>
Teiealleen 31	Nannestad kommune	66 10 50 00	8601.41.96236	964950202	postmottak@nannestad.kommune.no
2030 Nannestad	Teiealleen 31	<i>Telefaks</i>	<i>Bankkonto - skatt</i>		<i>Internett:</i>
<i>Servicekontoret</i>	2030 Nannestad	66 10 50 10	6345.07.02384		www.nannestad.kommune.no
<i>Åpningstid:-</i>					
8.00 - 15.30					

Post adresseres til Nannestad kommune - ikke til enkeltpersoner



Adresse

**Ramstadåsen 19A, 2033 ÅSGREINA**

Dato for energimerking  
**10.04.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-279914**

Bygningskategori  
**Småhus**

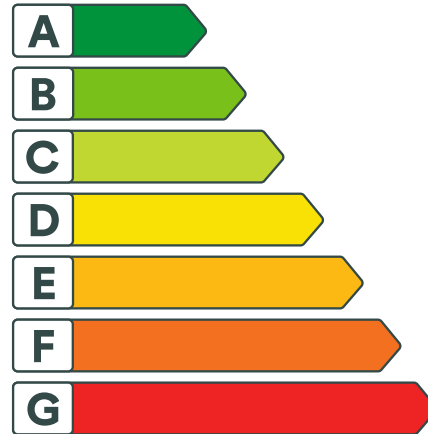
Bygningsnummer  
**300564433**

Gårdsnummer  
**92**

Bruksnummer  
**25**

Seksjonsnummer  
**1**

Bruksenhetsnummer  
**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2016</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>106,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>100,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**130,72 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**147,77 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**15 357 kWh**



## Ramstadåsen 19A, 2033 ÅSGREINA



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Ramstadåsen 19A, 2033 ÅSGREINA



## Tiltak

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

#### Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 4: 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 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 7: 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 8: Reduser 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 12: 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 13: 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 utendørs

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### 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.

### Tiltak 17: 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.



## Om grunnlaget for energimerket

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>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Egenerklæring

Ramstadåsen 19A, 2033 ÅSGREINA

11 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ramstadåsen 19A	Ramstadåsen 19A	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

September eller oktober 2017

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.

Ja, jeg har bodd i huset siden vi kjøpte det til dagen i dag fram til den blir solgt.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15

## Informasjon om selger

---

Selger

Jungová, Jana

Selger

Petkanic, Jan

## 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

### Beskriv feilen og omfanget

Varmtvannbereder lekket ganske tidlig etter huset ble kjøpt, det ble kjøpt ekspansjonstank som er på kjøkkenet, og det fungerte fint fram til i dag.

Vinter 2022 og vinter 2023 etter at vi var på langferie har vannet fryst et eller annen sted i rørene fra bad mot hovedventil - februar 2023 ble det lagt inn varmekabel og det har ikke skjedd igjen siden.

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

### Beskriv feilen og omfanget

Det lekket litt vann gjennom taket, takestein byttet og det har ikke skjedd siden.

4 I din leilighet, 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?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

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

Fryst vann som nevnt under «bad»..

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt inn varmekabel for å unngå fryst vann i rørene.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

LS Rørlegger - Ladislav Stejskal

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg 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

**Beskriv feilen eller endringen**

Pipe ble forlenget da det var dårlig trekk fra peisen.

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

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

**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

Når vi kjøpte hus så ble det sagt at radon ble målt, vet ikke verdiene men de sa at er ikke er noe radon hos oss. Ikke gjort igjen av oss.



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?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 27485258**

# Egenerklærings skjema

Name

**Jan Petkanic**

Date

**2026-04-11**


Name

**Jana Jungova**


Date

**2026-04-11**

Identification

 Jan Petkanic

Identification

 Jana Jungova



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Jan Petkanic  
Jana Jungova

11/04-2026  
21:42:43  
11/04-2026  
21:39:59

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High



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](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

## 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](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).

Fra: Kjetil Hartvedt[Kjetil.Hartvedt@nannestad.kommune.no]

Dato: 13.11.2018 08:43:00

Til: Hiwa Nadri

Tittel: SV: MB - Saknr 20161654 - Gnr 92 Bnr 25

---

Hei.

Det fremkommer av brukstillatelsen hvorfor dere ikke har fått ferdigattest.

En hadde her ansvarsretter for områder hvor vedkommende involvert ikke var kvalifisert til å ta på seg oppgaven på tidspunktet en bygget. For å få en ferdigattest må en kunne dokumentere og ha kvalifisert ansvarlig foretak for områdene nevnt. Jeg mistenker at dette vanskelig lar seg rette/gjennomføre i ettertiden.

Den forrige brukstillatelsen hadde tidsfrist for utbedring som har utgått, og er følgelig ikke lenger gjeldende. Denne brukstillatelsen lar denne mangelen stå som et åpent avvik uten frist for retting. Dette er forskjellen. Denne siste brukstillatelsen av 12.11.2018 er dermed å anse som den endelig brukstillatelsen for deres del, hvor huset allerede er bygget av ukvalifiserte og at kommunen anser det som lite hensiktsmessige å rive et såpass lite hus for rettelse med bakgrunn i dette nå i ettertiden og at dette er en risiko fremtidige eiere må leve med.

Mvh.

Kjetil Hartvedt, Byggesaksbehandler

Tlf. 66105000

[kh@nannestad.kommune.no](mailto:kh@nannestad.kommune.no)



**Nannestad kommune**  
Forvaltning

---

**Fra:** Hiwa Nadri <Hiwa.Nadri@hotmail.com>

**Sendt:** 12. november 2018 19:58

**Til:** Kjetil Hartvedt <Kjetil.Hartvedt@nannestad.kommune.no>

**Kopi:** sk@archi-bygg.no

**Emne:** Sv: MB - Saknr 20161654 - Gnr 92 Bnr 25

Hei

Jeg har søkt om ferdigattest.

Hva er grunnen til at det er gitt brukstillatelse og ikke ferdigattest?

Du skrev selv at vi måtte søke ferdigattest for at saken skulle behandles. Det foreligger allerede brukstillatelse på boligene.

Hva er det man må gjøre for å få ferdigattest?

Mvh

Hiwa Nadri

Tlf. 975 97 537

---

**Fra:** Kjetil Hartvedt <[Kjetil.Hartvedt@nannestad.kommune.no](mailto:Kjetil.Hartvedt@nannestad.kommune.no)>

**Sendt:** mandag 12. november 2018 14.43

**Til:** Hiwa Nadri

**Emne:** MB - Saknr 20161654 - Gnr 92 Bnr 25

God dag.

Se vedlegg.

Mvh.

Kjetil Hartvedt, Byggesaksbehandler  
Tlf. 66105000  
[kh@nannestad.kommune.no](mailto:kh@nannestad.kommune.no)



**Nannestad kommune**  
Forvaltning

---

**Fra:** Hiwa Nadri <[Hiwa.Nadri@hotmail.com](mailto:Hiwa.Nadri@hotmail.com)>  
**Sendt:** 11. november 2018 21:54  
**Til:** Kjetil Hartvedt <[Kjetil.Hartvedt@nannestad.kommune.no](mailto:Kjetil.Hartvedt@nannestad.kommune.no)>  
**Emne:** SV: Melding fra Sentralbordet

Hei Kjetil

Jeg sendt inn søknad om ferdigattest for ca. 2 uker siden og lur på status?

Mvh  
Hiwa Nadri  
Tlf. 97597537

---

**Fra:** Kjetil Hartvedt <[Kjetil.Hartvedt@nannestad.kommune.no](mailto:Kjetil.Hartvedt@nannestad.kommune.no)>  
**Sendt:** 15. august 2018 15.42  
**Til:** 'hiwa.nadri@hotmail.com' <[hiwa.nadri@hotmail.com](mailto:hiwa.nadri@hotmail.com)>  
**Emne:** VS: Melding fra Sentralbordet

Vedrørende den pågående saken.

En har ikke søkt om ferdigattest her, kun midlertidig brukstillatelse.

En må gjøre dette før kommunen kan ferdigbehandle saken.

Mvh.

Kjetil Hartvedt, Byggesaksbehandler  
Tlf. 66105000  
[kh@nannestad.kommune.no](mailto:kh@nannestad.kommune.no)

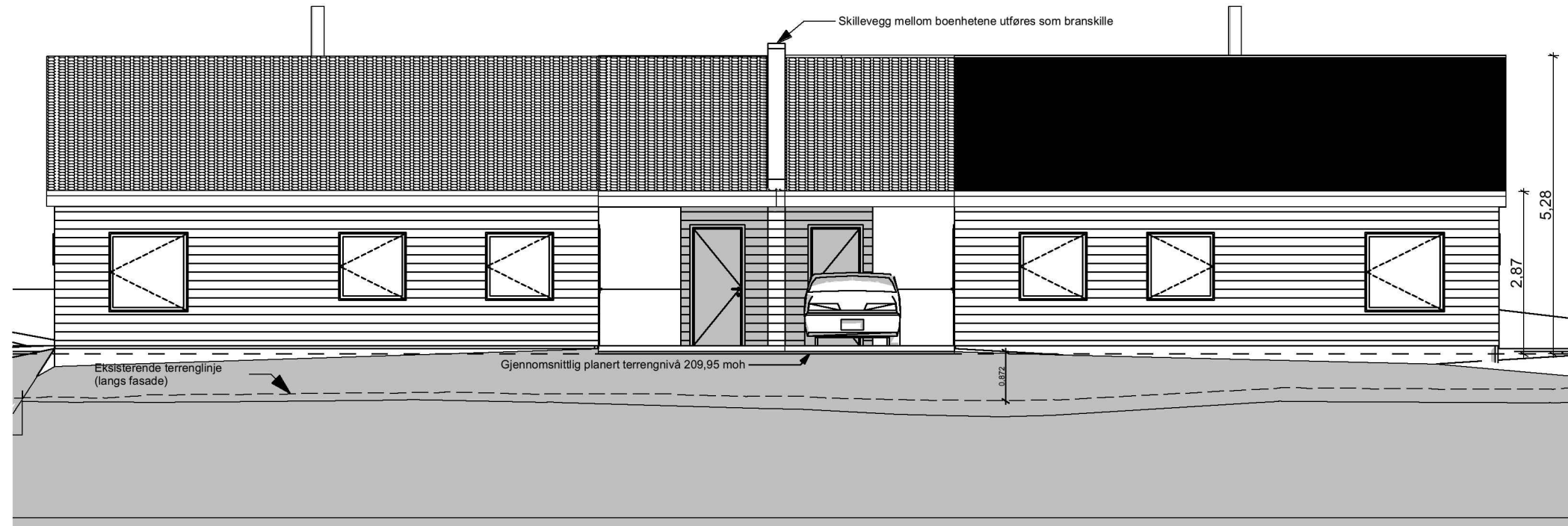


**Nannestad kommune**  
Forvaltning

---

**Fra:** Anne Kari Sørli Julsrud  
**Sendt:** 15. august 2018 13:36  
**Til:** Kjetil Hartvedt  
**Emne:** Melding fra Sentralbordet

Vennligst ring: 97597537 – Hiwa. Gjelder Ramstadåsen 19 A og B og en pågående byggesak.  
Anne Kari



Fasade nord

1:100



Fasade sør

1:100

Revisjons historikk

RevID	ChID	Change Name	Date
A		Endringer planløsning og terreng	05.04.2016

Tiltakshaver:

**B hus AS**

Postboks 92  
20 80 , Eidsvoll

Byggeplass:

**Vertikal tomannsbolig**

Gnr/bnr: 92/25  
Kommune:  
0238 , Nannestad

Tegning

**Fasade nord, Fasade sør**

Fase

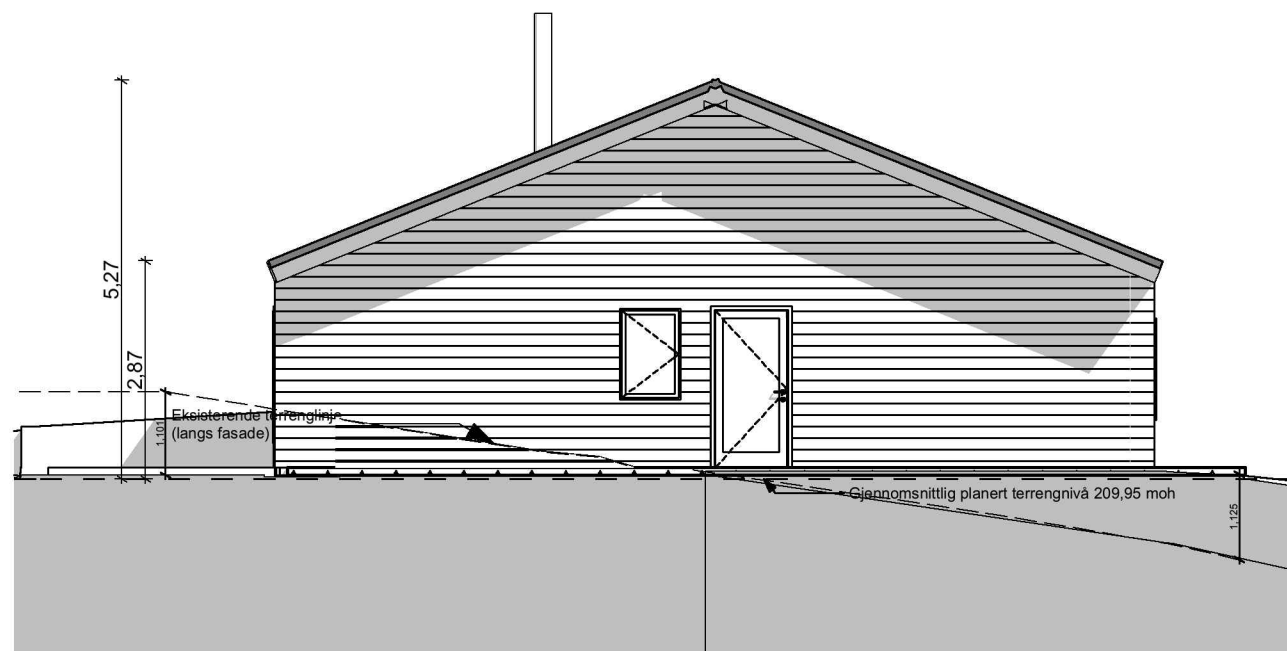
**Byggemelding**

Tegnet av  
**Hiwa N.** Date  
**15.05.2016**

Kontrollert av  
**SharminiJ.** Date  
**15.05.2016**

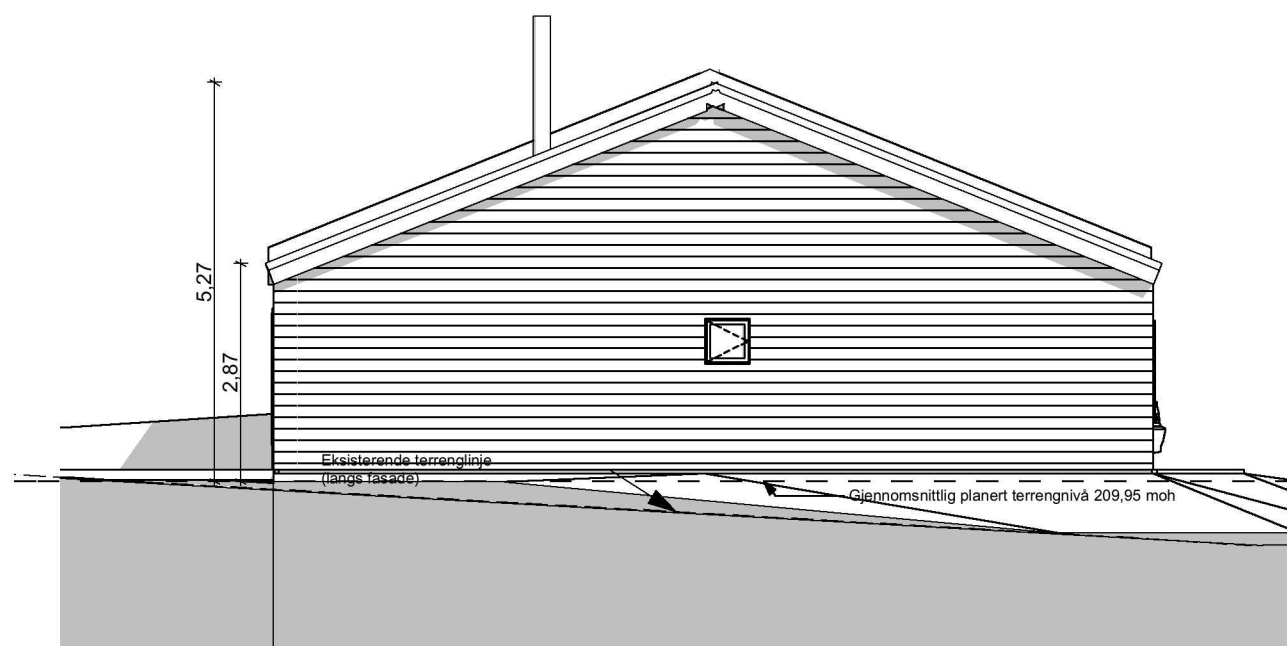
Drawing Scale  
**1:100** på A3

Layout ID  
**A.04.1** Revision  
**A**



Fasade Øst (Bolig 2)

1:100



Fasade Øst (Bolig 1)

1:100

Revisjons historikk

RevID	ChID	Change Name	Date
A		Endringer planløsning og terreng	05.04.2016

Tiltakshaver:

**B hus AS**

Postboks 92  
20 80 , Eidsvoll

Byggeplass:

**Vertikal tomannsbolig**

Gnr/bnr: 92/25  
Kommune:  
0238 , Nannestad

Tegning

**Fasade Øst (Bolig 2), Fasade Øst (Bolig 1)**

Fase

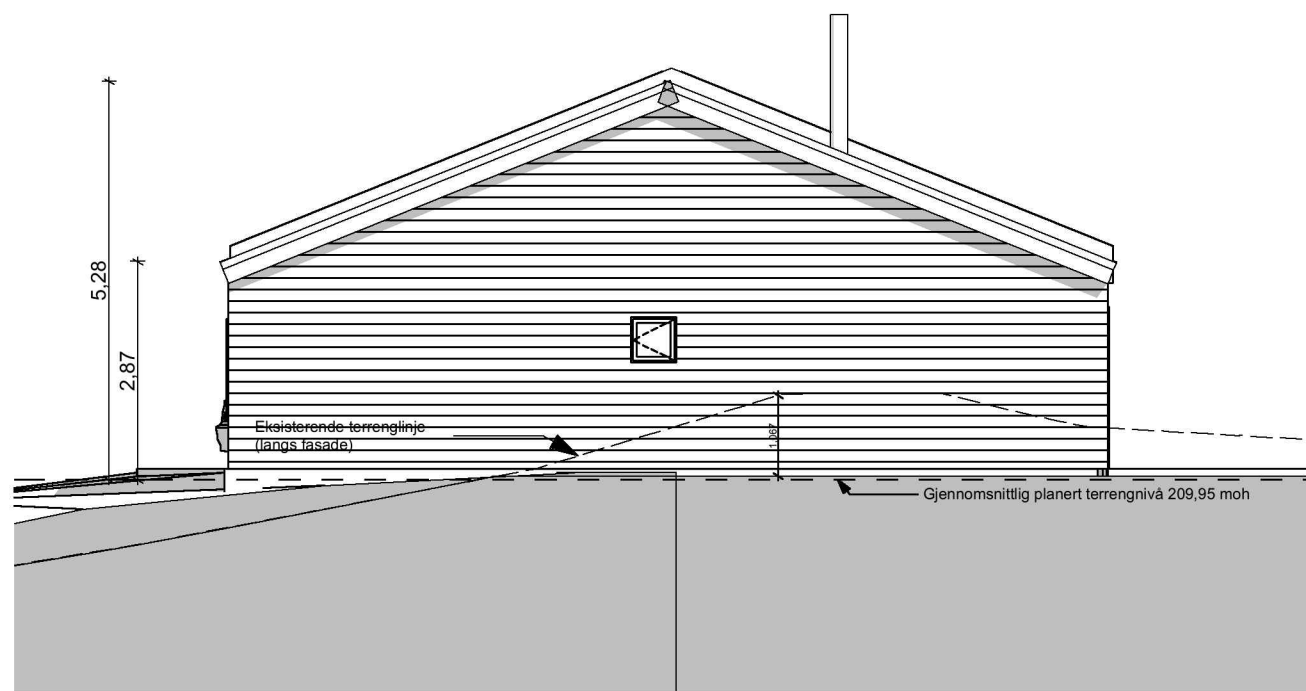
**Byggemelding**

Tegnet av Date  
**Hiwa N.** **15.05.2016**

Kontrollert av Date  
**SharminiJ.** **15.05.2016**

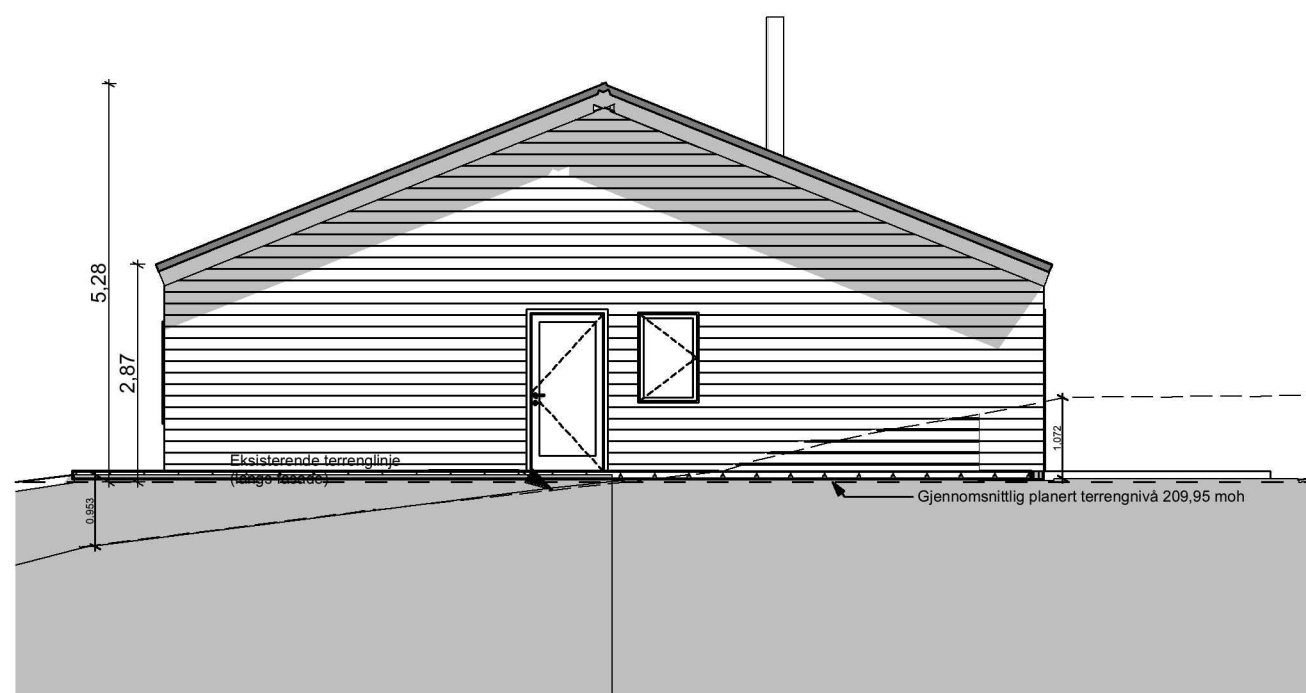
Drawing Scale  
**1:100** på A3

Layout ID Revision  
**A.04.3** **A**



Fasade Vest (Bolig 2)

1:100



Fasade Vest (Bolig 1)

1:100

Revisjons historikk

RevID	ChID	Change Name	Date
A		Endringer planløsning og terreng	05.04.2016

Tiltakshaver:

**B hus AS**

Postboks 92  
20 80 , Eidsvoll

Byggeplass:

**Vertikal tomannsbolig**

Gnr/bnr: 92/25  
Kommune:  
0238 , Nannestad

Tegning

**Fasade Vest (Bolig 2), Fasade Vest (Bolig 1)**

Fase

**Byggemelding**

Tegnet av **Hiwa N.** Date **15.05.2016**

Kontrollert av **SharminiJ.** Date **15.05.2016**

Drawing Scale **1:100** på A3

Layout ID **A.04.2** Revision **A**





**NANNESTAD**  
KOMMUNE

# **Kommuneplan for Nannestad 2018 – 2035**

## **Bestemmelser og retningslinjer til arealdelen**

**Vedtatt av kommunestyret 14.05.2019**

Endret etter at Fylkesmannen i Oslo og Viken den 14.08.2019 trakk sin innsigelse til K3

Stadfesting etter markaloven § 6 av Klima- og miljødepartementet den 13.11.2019



## INNHold:

---

<b>1. Virkeområdet og forholdet til eksisterende planer.....</b>	<b>3</b>
1.1 Virkeområdet .....	3
1.2 Forholdet til eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner .....	3
1.3 Definisjoner .....	3
<b>2. Plankrav og utbyggingsavtaler.....</b>	<b>4</b>
2.1 Krav om reguleringsplan.....	4
2.2 Krav om og innhold i utbyggingsavtaler.....	5
<b>3. Veg, vann, avløp, overvann og renovasjon.....</b>	<b>6</b>
3.1 Veg, vann og avløp .....	6
3.2 Overvann.....	7
3.3 Renovasjon .....	7
<b>4. Rekkefølgebestemmelser.....</b>	<b>7</b>
4.1 Generelle rekkefølgebestemmelser .....	7
4.2 Spesielle rekkefølgebestemmelser .....	8
<b>5. Utforming av eksisterende og framtidige boligområder .....</b>	<b>8</b>
5.1 Fortetting innenfor eksisterende boligområder .....	8
5.2 Byggetiltak innenfor eksisterende boligområder .....	8
5.3 Plassering av byggverk .....	8
5.4 Utnyttelsesgrad .....	9
5.5 Parkering.....	9
5.6 Byggegrenser langs offentlige veger.....	9
5.7 Byggegrense ift. offentlig VA-nett .....	9
5.8 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser.....	9
5.9 Grøntarealer .....	11
5.10 Støy.....	11
<b>6. Masseforvaltning .....</b>	<b>12</b>
6.1 Generelle bestemmelser .....	12
6.2 Grus- og pukkressurser .....	12
<b>7. Naturmiljø, flom og erosjon.....</b>	<b>12</b>
7.1 Forbud mot tiltak og arbeid langs vann og vassdrag .....	12
7.2 Særlig om vurdering av sikkerhet mot flom og erosjon .....	13
7.3 Utbygging i beiteområder .....	14
7.4 Verdifull natur, biologisk mangfold og landskap.....	14
<b>8. Kulturminner og kulturmiljø .....</b>	<b>15</b>
8.1 Kulturminner og kulturmiljø.....	15
<b>9. Næringsvirksomhet .....</b>	<b>16</b>
9.1 Krav til byggeområder avsatt til næringsformål .....	16
9.2 Krav/tillatelse i tilknytning til enkeltområder.....	16
<b>10. Landbruks-, Natur- og Friluftsområder (LNF).....</b>	<b>16</b>
10.1 Bestemmelser til LNF-områder .....	16
10.2 Spredt boligbygging.....	17
10.3 Tiltak innenfor marka (Romeriksåsen) .....	17
<b>11. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene.....</b>	<b>18</b>
11.1 Geotekniske fare- og vurderingsområder (H310_1 og 2) .....	18
11.2 Flystøysoner (H210/H220/H290) og støy fra Forsvaret (H220) .....	18
11.3 Restriksjonsgrense rundt flyplass (H190) .....	19
11.4 Hensynssoner for nettanlegg (H370_1 og 2) .....	19
11.5 Sikringssone/hensynssone - nedslagsfelt for drikkevann (H110) .....	19
11.6 Sikringssone/hensynssone – område for grunnvannsforsyning (H120).....	19
11.7 Hensynssone for områder der reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (H190).....	19
11.8 Verneområder etter naturvernloven og naturmangfoldloven (H720).....	19
11.9 Hensynssone nærfriluftsliv (H530) .....	20
11.10 Hensynssoner for interessante kulturmiljø (H570_1 - 16).....	20
11.11 Utvalgt kulturlandskap i jordbruket: «Øya – Nordre Eik» (H510) .....	21
<b>12. Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....</b>	<b>21</b>
12.1 Krav for enkelte områder .....	21
<b>13. Krav til øvrige byggeområder .....</b>	<b>21</b>
13.1 Krav til øvrige byggeområder .....	21

## **Vedlegg - temakart for:**

- Faresone ras- og skred (kartlagte kvikkleiresoner)
- Marin grense
- Kulturminner: Hensynssone c) bevaring av kulturmiljø
- Rammeplan avkjørsler
- Konsesjonsområder fjernvarme

Plankart med temakart er, sammen med bestemmelser og planbeskrivelse, juridisk bindende og angir rammer for arealbruken, krav til utforming og rekkefølgebestemmelser til utbyggingsområder. Det innebærer at bygge- og anleggstiltak, eller fradeling av eiendom til slike formål, ikke må være i strid med arealbruk eller bestemmelser i planen. Planen har ikke konsekvenser for eksisterende arealbruk. Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men gir føringer for forvaltning og enkeltsaksbehandling etter kommuneplanen.

Bestemmelsene og retningslinjene er generelle, for spesielle formål og for enkeltområder.

## **1. Virkeområdet og forholdet til eksisterende planer**

### **1.1 Virkeområdet**

Disse bestemmelsene gjelder for kommuneplanens arealdel for Nannestad kommune.

### **1.2 Forholdet til eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner**

(Pbl. § 1-5)

Eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt ha rettsvirkning.

Ved eventuell motstrid skal sist vedtatte plan være den gjeldende.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere enhver reguleringsplan der denne selv ikke angir noe annet.

Mindre tiltak som i følge eldre plan må godkjennes av bygningsråd/planutvalg, kan godkjennes av administrasjonen.

### **1.3 Definisjoner**

Følgende definisjoner legges til grunn i disse planbestemmelsene:

- *Grønn grense*; viser langsiktig utbyggingsgrense, med hovedvekt på avstand til skole og sentrumsfunksjoner, og vern av dyrka og dyrkbar jord. Grønn grense er ikke juridisk bindende, men viser fremtidig utviklingsretning for prioritert tettsted i et 50-års perspektiv.
- *Enebolig*; frittliggende bygning som er beregnet på én husstand.
- *Sekundærleilighet*; en selvstendig boenhet med alle nødvendige romfunksjoner innenfor en enebolig. Leiligheten er adskilt fra resten av boenheten og har ingen innvendig direkte adgang til denne. Sekundærleilighet kan ikke være over 80 m<sup>2</sup>.
- *Hybel*; en del av den primære boenheten som deler funksjoner som kjøkken og/eller bad. Det defineres også som en hybel der det foreligger en innvendig direkte adgang mellom primær boenhet og selvstendig boenhet.

- *Tomannsbolig*; frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- *Småhus*; frittliggende eller sammenbygde bolighus med inntil to etasjer pluss eventuell sokkel- eller underetasje og loft.
- *Blokkbebyggelse*; bygning med fire eller flere boenheter og over tre etasjer
- *Terrassehus*; bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt.
- *Brukbart uteoppholdsareal*; Ubebygde areal av tomt, eksklusiv parkering/gårdsplass og felles adkomst, som er egnet til lek og rekreasjon.
- *Nærfriluftsområde*; allment tilgjengelige arealer eller fellesarealer ved boligbebyggelse for fysisk aktivitet, møte mellom barn og voksne, lek og rekreasjon.
- *Lekeplass*; opparbeidet område for lek og utendørs opphold for barn og voksne i alle aldre.
- *Kjøpesenter*; detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.
- *Plasskrevende varer*; forretninger som forhandler biler, motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentra.
- *Reguleringsplan*; detalj- og/eller områderegulering av et område med tilhørende bestemmelser.
- *Masseinntak*; Mottakssted for permanent lagring av rene og naturlige masser.
- *Massedeponi*; deponier for farlig avfall, ordinært avfall eller inert avfall, etter tillatelse fra fylkesmannen og Miljødirektoratet
- *Årssikker vannføring*; vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt.

## 2. **Plankrav og utbyggingsavtaler**

### 2.1 **Krav om reguleringsplan**

(Pbl. §§11-9 nr. 1, 11-19 nr. 1, 11-11 nr. 2)

Utover de krav som følger av pbl. § 12-1, stilles det krav om vedtatt reguleringsplan før det foretas fradeling eller utbygging i henhold til fastsatt formål.

Ved behandling av nye reguleringsplaner skal utbyggingsstrategi gitt i kommuneplanens samfunnsdel, legges til grunn.

#### **Følgende unntak fra plankravet gjelder:**

- Mindre tiltak på bebygd eiendom, som f.eks. påbygg, tilbygg, garasjer og uthus, samt alminnelige driftsbygninger i landbruket, dersom de ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder også driftsbygninger over 1000 m<sup>2</sup>.

- Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling etter pbl § 20-5, dersom de ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel.
- Fradeling av et område for bebyggelse og anlegg under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk.
- Fradeling av inntil én boligtomt i områder avsatt til eksisterende boligområde, dersom det ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel.
- Bygging av inntil én enebolig eller tomannsbolig i områder avsatt til eksisterende boligområde, dersom de ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel.
- Fradeling og bygging i områder for spredt boligbygging, jf. pkt. 10.2.
- Fradeling av mindre tilleggsarealer.
- Etablering av private avløpsanlegg, og tiltak knyttet til påkobling til offentlige- og felles private vann- og avløpsanlegg.
- Riving og oppføring av bolig etter brann/skade.
- Kommunalt ledningsnett.

### **Retningslinjer:**

Hva som anses som mindre utbyggingstiltak vurderes i forhold til skala og struktur i nærmiljøet. Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan dersom uteareal, utbyggingsvolum og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal planen omfatte de arealer som skal bebygges, områder som vil bli berørt ved framføring av veg, vann og avløp, naboområder/nabotomter som kan få endring av adkomstforhold (avkjørselssanering) og nødvendige buffersoner/friområder. Reguleringsplaner skal angi avgang av dyrka og dyrkbar mark, samt skog.

I saker hvor det ikke er krav om reguleringsplan, skal tiltaket søkes om til bygningsmyndigheten såfremt det ikke er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Denne bestemmelsen er ikke til hinder for at kommunen kan kreve reguleringsplan dersom det anses hensiktsmessig ut fra sakens kompleksitet.

## **2.2 Krav om og innhold i utbyggingsavtaler**

*(Pbl. §11-9 nr. 2)*

Ved oppføring av 10 boenheter eller mer, samt større bruksendring som vurderes å ville ha betydning for kommunale tjenester, økonomi, tekniske anlegg eller miljø, skal det inngås utbyggingsavtale med Nannestad kommune. Kommunen kan gjøre unntak der en utbyggingsavtale ikke anses som hensiktsmessig.

Følgende forhold skal avklares gjennom utbyggingsavtale:

- Tidspunkt for utbygging og dens omfang.
- Universell utforming av byggverk og uteområder.
- Kommunal forkjøpsrett og tildelingsrett.

- Kommunal overtakelse av tekniske og grønne anlegg, og forutsetninger for slik overtakelse.
- Opprettelse av sameie, borettslag etc. for å legge til rette for at beboerne selv kan drifte og vedlikeholde fellesområder.
- Kommunens krav til kvalitet og estetikk.
- Utbyggers plikter må avklares i utbyggingsavtale, herunder blant annet:
- Finansiering og utbygging av tiltak som er nødvendig for å gjennomføre bestemmelser i henhold til aktuelt lovverk og reguleringsplaner.
- Utarbeidelse av skiltplan for utbyggingsområdet.
- Tiltak i forbindelse med trafiksikkerhet, herunder tiltak knyttet til kjørende og myke trafikanter.
- Driftsansvar av anlegg inntil kommunal overtakelse har funnet sted.
- Etablering av støyreducerende og sikkerhetsmessige tiltak som utbyggingen krever.
- Kravene i VA-norm og vegnorm, samt renovasjonsforskrift for Nannestad kommune.
- Redegjørelse for flomveger og overvannshåndtering.

Utbyggingsavtale skal primært fremlegges til politisk vedtak samtidig som tilhørende reguleringsplan fremmes for sluttbehandling/vedtak. Der behovet for utbyggingsavtale ikke er tilstrekkelig utredet før planvedtak fattes, kan utbyggingsavtale inngås ved et senere tidspunkt, men før rammetillatelse gis.

### 3. Veg, vann, avløp, overvann og renovasjon

#### 3.1 Veg, vann og avløp

(Pbl. §§11-9 nr. 3, 11-10 nr. 2)

Til enhver tid gjeldende vegnorm, VA-norm og veiledninger for kommunen, skal legges til grunn ved prosjektering, herunder utarbeidelse av reguleringsplaner.

Statens vegvesen «Rammeplan for avkjørsler» er juridisk bindende, og skal tas i betraktning ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved byggesaksbehandling, der dette er relevant.

I byggeområdene og i LNF-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med **vedlagt temakart Rammeplan for avkjørsler** datert 27.09.2018.

##### a. Rødt - Meget streng holdning

Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også driftsavkjørsler. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun i samsvar med stadfestet regulering.

##### b. Blått - Streng holdning

Antall avkjørsler til vegen må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler. Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten av det foreligger stadfestet reguleringsplan. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet. Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den oppfyller tekniske krav.

Utvidet bruk av boligavkjørsler til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

c. Grønt - Mindre streng holdning

Antall avkjørsler til vegen bør begrenses. Dette gjelder også driftsavkjørsler.

Nye avkjørsler bør primært tilknyttes eksisterende avkjørsel og plasseres med tanke på framtidige utviklingsmuligheter.

Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt kunne innvilges.

d. Øvrige veger - Lite streng holdning

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis der tekniske krav til avkjørselutforming oppfylles. Adkomst kan henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

### 3.2 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt og åpent, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som ressurs.

Ved fortetting, planlegging av nye utbyggingsområder, opparbeidelse av veger, eller endringer av eksisterende forhold skal overvannshåndteringen vies ekstra oppmerksomhet. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger ivaretas.

Bruk av gater, veger, parkeringsplasser, grøntanlegg etc. til fordrøyning på overflate må utredes. denne sammenheng må det vurderes evakueringsløp (flomveger) på overflaten, slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient eller annet uten at skade oppstår.

Ved dimensjonering skal det benyttes klimafaktor på 1,5.

Det vises bl.a. til kommunens «Overvannsstrategi» og «Områdespesifikk overvannsplan» (2018), samt VA-norm (2012).

### 3.3 Renovasjon

(Pbl. § 11-9 nr. 3)

Til enhver tid vedtatt og gjeldende kommunal renovasjonsforskrift legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Veger, fellesplass for avfallsdunker og snuplasser skal dimensjoneres for stor lastebil og i tråd med [renovasjonsforskriften](#).

## 4. Rekkefølgebestemmelser

(Pbl. § 11-9 nr. 3)

### 4.1 Generelle rekkefølgebestemmelser

Før utbygging må det være etablert:

1. elektrisitetsforsyning
2. vann- og avløpsnett til og langs tomten/byggeområdet.
3. adkomst fra offentlig veg fram til og langs tomten/byggeområdet.
4. gangveg/fortau fram til barneskole og ungdomsskole (evt. fram til nærmeste bussholdeplass dersom området ligger mer enn 4 km fra skolene).

Før fradeling er det tilstrekkelig at ovennevnte er sikret.

#### **4.2 Spesielle rekkefølgebestemmelser**

1. *B30: Før utbygging må ny/utbedret vegforbindelse fra fv. 527 Åsvegen til fv.120 være bygget. (B30 er inntil videre unntatt rettsvirkning)*
2. *B26a: Før utbygging må Øyungsvegen oppgraderes fram til oppgradert veg ved Harstadbekken/Eltonåsen hageby. Dette ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan. (B26a er inntil videre unntatt rettsvirkning)*
3. Innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme skal det i tidlig fase ved regulering/utbygging innledes dialog med konsesjonshaver om tilknytning til fjernvarme. Områdene er vist med bestemmelsesgrense i **vedlagt temakart Konsesjonsområder – fjernvarme** datert 22.02.2019.

### **5. Utforming av eksisterende og framtidige boligområder**

#### **5.1 Fortetting innenfor eksisterende boligområder**

Det tillates én tomannsbolig, eller én enebolig med evt. i tillegg én søknadspliktig sekundærleilighet, per fradelt boligtomt.

Oppføring av garasje, uthus, anneks e.l., med tilknytning til vann- og avløpsnett på bebygd eiendom kan tillates på følgende vilkår:

- Bygningen skal ikke anvendes som boenhet.
- Bygningen kan ikke ved et senere tidspunkt omdisponeres til selvstendig boenhet, eller fradeles på bakgrunn av at bygningen har potensial til å være en selvstendig boenhet.

#### **5.2 Byggetiltak innenfor eksisterende boligområder**

På bebygd eiendom innenfor arealer avsatt til eksisterende boligområde kan ethvert tiltak i samsvar med plan- og bygningsloven, reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, oppføres etter søknad. Det vises til byggesaksforskriften (SAK10) for informasjon om tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling.

#### **5.3 Plassering av byggverk**

Plassering av byggverk skal planlegges med hensyn til tilpasning til terreng, god arkitektonisk utforming, eksisterende bygningsstruktur, visuelle kvaliteter, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov.

Ved plassering av byggverk skal det også tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold.

Det skal tilstrebes massebalanse i alle byggetiltak og utbyggingsprosjekter.

## 5.4 Utnyttelsesgrad

For uregulerte områder eller for regulerte boligområder med lavere utnyttelse, settes maksimal tillatt grad av utnyttelse til BYA = 30%. For øvrige områder skal grad av utnyttelse vurderes i forbindelse med område- og/eller detaljregulering.

## 5.5 Parkering

Parkeringskrav fastsettes i reguleringsplan, med maksimalt antall parkeringsplasser per enhet.

Ved beregning av grad av utnyttelse for frittliggende småhusbebyggelse beregnes minimum 18 m<sup>2</sup> per biloppstillingsplass.

For eneboliger og tomannsboliger skal det avsettes areal til to parkeringsplasser, hvorav én under tak. For sekundærleiligheter skal det avsettes areal til én parkeringsplass.

Ved oppføring av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal det samtidig oppføres én parkeringsplass per boenhet under tak.

I sentrumsnære områder skal parkering fortrinnsvis plasseres under terreng/bebyggelse.

## 5.6 Byggegrenser langs offentlige veger

(Pbl. § 11-9 nr. 5, veglova § 29)

For ny bebyggelse som ikke er hjemlet i vedtatt reguleringsplan gjelder en generell byggegrense på 50 m fra E16 og 30 m fra fylkesveger, målt fra senterlinje veg.

For kommunale veier i uregulerte områder gjelder en byggegrense på 15 m.

### Unntak:

Byggegrensen er 15 m for tiltak på bebygde eiendommer langs følgende fylkesveger:

Fv.527.01 (Åsvegen), Fv.527.02 (Austaddalsvegen), Fv. 527.03 (Hombledalsvegen), Fv. 527.04 (Holtervegen), Fv. 528.01 (Gamle Hadelandsveg), Fv. 528.02 (Slettmovegen/ Økrivegen), Fv. 529.01 (Engervegen), Fv. 529.02 (Preståsvegen) Fv. 526.01 (Sundbyvegen) og Fv. 530.01 (Aurvegen).

Byggegrensen gjelder ikke for mindre tiltak jf. § 2.1, forutsatt at disse ikke plasseres nærmere vegen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.

## 5.7 Byggegrense ift. offentlig VA-nett

Offentlige vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ved oppføring av ethvert byggetiltak gjelder en generell byggegrense på 4 meter fra offentlige vann-, avløp- og overvannsledninger, jf. VA-norm for Nannestad kommune m.fl. pkt. 8.7.

Kommunal drift kan vurdere unntak på særskilte vilkår etter søknad.

## 5.8 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og oppføring av nye boenheter skal følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet legges til grunn:

Bebyggelsestype:	MUA per boenhet:
Enebolig	300 m <sup>2</sup>

Tomannsbolig	200 m <sup>2</sup>
Konsentrert småhusbebyggelse	150 m <sup>2</sup>
Sekundærleilighet	50 m <sup>2</sup>
Blokk- og terrassehus	MUA vurderes i reguleringsplanarbeidet

Minste uteoppholdsareal er den delen av tomten som er ubebygd, samt fellesarealer som kan benyttes til opphold. Balkong, takterrasse og platting som ikke er overbygd, kan regnes inn i MUA. Areal brattere enn 1:3, samt arealer benyttet til parkeringsplass og felles adkomst skal ikke medregnes som uteoppholdsareal.

Arealkrav skal dekkes innenfor tomta som bygningen ligger på.

Ved planlegging av mer enn 4 boenheter, skal det avsettes minst 20 m<sup>2</sup> per boenhet til lekeplass.

For hver 10. boenhet skal det avsettes areal til inngangselekeplass med maksimal avstand på 50 meter fra bolig. Lekeplassen skal være minst 200 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal inneholde sandkasse og/eller lekeapparater for barn i alderen 2-6 år.

For hver 30. bolig skal det avsettes areal til nærlekeplass, i tillegg til inngangseleklassene. Lekeplassen skal være minst 1000 m<sup>2</sup>, ligge sentralt i boligområdet, og ikke ha en større avstand fra boligene enn 200 m. Lekeplassen skal inneholde arealer til aking, ballek og/eller lekeapparater for barn i alderen 5-13 år.

For hver 100. bolig skal det foreligge en strøkslekeplass i nærliggende område egnet for ballaktivitet, i tillegg til inngangseleklassene og nærlekeklassene. Lekeplassen skal være på minst 1500 m<sup>2</sup>, og inneholde arealer som gir rom for aktiviteter som ballspill, skøyter, skateplass, samt park- og naturareal med vegetasjon.

I forbindelse med søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides utomhusplan for utforming av lekeområder. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal utearealet/friområdet være opparbeidet i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

### **Retningslinjer:**

Utearealer skal utformes etter prinsippet om universell utforming der naturgitte forutsetninger ligger til rette for dette.

Utformingen skal tilpasses naturlige forhold og gi variasjon i utfordring og stimulering til brukerne.

Det skal i byggesaker og reguleringsaker redegjøres for hvordan prinsippet er ivaretatt.

Konkrete løsninger skal vises på utomhusplaner, illustrasjonsplaner eller i reguleringsplaner.

Uteoppholdsarealer skal plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima.

Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende, ha en hensiktsmessig form og være egnet til lek, opphold og rekreasjon. Arealet skal være sikret mot støy, forurensning, trafikk eller annen helsefare.

For lekeplasser gjelder at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold, gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.

T-2/08 «Om barn og planlegging» skal legges til grunn for utforming av lekeplasser.

## 5.9 Grøntarealer

(Pbl. § 11-9 nr.6)

Innenfor byggeområdene skal det avsettes grøntområder (bufferoner, fellesarealer). Disse skal søkes tilrettelagt som en sammenhengende grøntstruktur, hvor det kan anlegges gang-/sykkelstier og skiløyper som forbinder boligområder, sentrumsfunksjoner, skoler og barnehager og skog/mark. I næringsområder skal det legges vekt på bevaring av grønntarealer i ytterkanten av områdene. Sammenhengende, eksisterende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

Grøntarealer, bufferoner og utearealer skal opparbeides i henhold til reguleringsplan før bebyggelse tas i bruk. Hensikten med bruk av arealet skal spesifiseres og en skjøtelsesplan eventuelt utarbeides. Stedstypisk, naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Viktige trær, trerekker, alléer og eksisterende vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. Skog bør derfor ikke fjernes før dette er vurdert.

Grøntbelter skal være beplantet på hensiktsmessig måte for å ivareta trekk- og skjulemuligheter for vilt. Ved opparbeidelse av området samt ved plassering av bebyggelse/inngjerding, skal det tas hensyn til vilttrekk, beitedyr og allmennhetens ferdsel.

### **Retningslinjer:**

Turdrag skal ha en bredde på minimum 20 meter, og kan tilpasses i noe varierende bredde gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

## 5.10 Støy

(Pbl. §11-9 nr.6)

[Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging](#) (T-1442) skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker, samt bygge- og anleggsvirksomhet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større byggetiltak innenfor støysoner skal utbygger/tiltakshaver tegne inn og beskrive ev. støytiltak.

Deler av boligområder i Nannestad tettsted og i Åsgreina ligger innenfor gul flystøysone etter oppdaterte støysonkart (Avinor – støysoner 2016-2027, dat. 01.11.2017) og beregnes som avvikssoner i henhold til T-1442.

Det vises til siste oppdaterte støysonkart fra [Avinor](#) og fra [Statens vegvesen](#).

## **6. Masseforvaltning**

### **6.1 Generelle bestemmelser**

Ved all forvaltning av masser skal gjenbruk stå sentralt. Ved utbygging skal det utarbeides massehåndteringsplan.

Etablering av masseuttak, -mottak eller -deponi, samt utvidelse av eksisterende masseuttak, skal kun skje i tråd med vedtatt reguleringsplan.

Ved etablering av masseuttak, -mottak eller -deponi skal det særlig legges vekt på nærhet til sentrale utbyggingsområder for å minimalisere transportbehovet. Hensynet til miljø, jordvern, avrenning, samfunnsikkerhet og lokalsamfunn skal ivaretas.

For alle masseuttak, -mottak og -deponi i drift, skal det foreligge en godkjent driftsplan i henhold til mineralloven.

### **6.2 Grus- og pukkressurser**

Innenfor områder med mulig drivverdige råstoffressurser skal det vurderes utnytting av ressursene før det tillates tiltak som vanskeliggjør framtidig råstoffutvinning. Se [kart fra NGU](#).

## **7. Naturmiljø, flom og erosjon**

### **7.1 Forbud mot tiltak og arbeid langs vann og vassdrag**

*(Pbl. §§1-8, 11-9 nr.5, 11-11 nr.5)*

De vernede vassdragene Leiravassdraget, Hurdalsvassdraget og Oslomarkvassdragene, berører arealer i Nannestad kommune. Disse vassdragene inkludert deres nedbørsfelt er underlagt rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Inntil 100 meter langs følgende vassdrag kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 eller fradeling til slike formål, ikke iverksettes: Honsjøen, Hona, Kvernsjøen, Kverndøla, Stråtjern, Hæra, Sogna, Rotua, Hurdalssjøen, Løysa og Leira.

Inntil 30 meter langs øvrige vassdrag kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1, eller fradeling til slike formål, ikke iverksettes.

I og ved eksisterende byggeområder gjelder byggeforbudssone på 30 meter langs vassdrag, dersom det ikke i regulerings- eller bebyggelsesplan vedtatt før denne kommuneplanen, er angitt andre byggegrenser.

Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes i reguleringsplaner.

Bekkelukking er ikke tillatt.

Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal mulighet for gjenåpning vurderes.

Kommunen kan tillate opparbeidelse av turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget.

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 30 meter.

**Unntak:**

Forutsatt at det ikke medfører negative konsekvenser for vannføring, vannkvalitet, dyre- og planteliv eller ferdsel for allmennheten, er følgende tiltak unntatt fra forbudet i denne bestemmelsen:

- Naturvennlige tilretteleggingstiltak for friluftsliv/rekreasjoner for allmennheten etter godkjenning av kommunen.
- Hydrotekniske anlegg i landbruket.
- Vedlikehold eller reparasjon av godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg.
- Fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning.
- Mindre tiltak på bebygd eiendom, forutsatt at disse ikke plasseres nærmere vassdrag enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Restaurering av demninger.
- Tiltak tilknyttet godkjente avløpsanlegg.
- Tiltak ved flomsikring.

Unntakene fritar ikke fra søknadsplikt.

**Retningslinjer:**

Vassdragsområdene skal underlegges en differensiert forvaltning jf. [Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#).

Forvaltning av vassdragene Honsjøen, Hona, Kvernsjøen, Kverndøla, Stråtjern og Leira oppstrøms bru fv. 528.02 ved Slettmoen med tilhørende 100 m belte, forvaltes iht. vassdragsområder i klasse 3.

Forvaltning av vassdragene Hæra, Sogna, Rotua, Hurdalssjøen, Løysa og Leira nedstrøms bru fv. 528.02 ved Slettmoen med tilhørende 100 m belte, forvaltes iht. vassdragsområder i klasse 2.

**7.2 Særlig om vurdering av sikkerhet mot flom og erosjon**

Byggegrensene under 7.1 ivaretar i de fleste tilfeller også sikkerhet mot flom, jf. NVEs veileder 2/2011- Flaum- og skredfare i arealplanar (for elver/bekker mindre enn 20 km<sup>2</sup> nedbørfelt er i de fleste tilfeller en avstand 20 meter på hver side tilstrekkelig, for større vassdrag 50-100 meter).

På flate elve- og bekkesletter vil flom ha større utstrekning. [NVEs aktsomhetskart for flom](#) må da benyttes i tillegg til ovennevnte, som grunnlag for om flomfare må utredes nærmere. Aktsomhetskartet er basert på en grov terrengmodell og er derfor ikke nøyaktig.

Ved bratte elve- og bekkeløp, spesielt i områder med breelv- og elveavsetninger, bør det vurderes om det kan være erosjonsfare også utenfor byggegrensene i 7.1. Se [løsmassekart fra NGU](#). Det gjelder også bekke- og elvevifter der bekken eller elva gjennom tidene har endra løp.

Reell flom- og erosjonsfare, jf. byggt teknisk forskrift § 7.2, må utredes senest på reguleringsplannivå. Om det ikke er gjort, må sikkerhet mot flom være dokumentert på lik linje som i en reguleringsplan, før tiltak igangsettes.

Utredningen må bl.a. vurdere fare for skade pga. begrenset kapasitet på bruer, kulverter, bekkelukkinger og andre anlegg.

### **7.3 Utbygging i beiteområder**

*(Pbl. §11-9 nr. 6)*

Ved utbygging av områder som berører beiteområder, plikter tiltakshaver å ta hensyn til dette. Hyttefelt tillates ikke gjerdet inn/avsperrert slik at beite og dyrenes bevegelse blir hindret. Dersom etablert sperregjerde/beitegjerde åpnes eller må flyttes, plikter tiltakshaver å sikre med port/ferist, eller flytte sperregjerde.

### **7.4 Verdifull natur, biologisk mangfold og landskap**

*(Pbl. §11-9 nr. 6, naturmangfoldloven §§8-12)*

#### **Reguleringsplaner**

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det vurderes hvordan natur og biologisk mangfold berøres, og om nødvendig gjennomføres en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold. Det skal i så fall gjennomføres naturtyperegistrering og artsinventering i felt. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje.

Ved planarbeid som berører naturtyper av nasjonal og regional verdi, samt rødlistete naturtyper med lokal verdi og viktige vilttrekk, skal landskapskvaliteter og viktige sammenhenger i grønnstruktur for flora og fauna være en viktig premiss for planarbeidet, og konsekvensene for naturmiljø skal utredes.

Gjennom den naturfaglige utredningen skal det også registreres fremmede arter i felt, og det skal legges fram tiltak for fjerning av de fremmede artene som i svartelista er plassert i risikokategori Svært høy risiko (SE) og Høy risiko (HI).

#### **Gjennomføring av tiltak**

Ved gjennomføring av tiltak skal mulig konsekvenser for biologisk mangfold vurderes. Tiltak som kan påvirke rødlistearter bør unngås og det skal legges fram tiltak for fjerning av eventuelle fremmede arter som er i svartelista.

I områder som gjennom kommunens naturtyperegistreringer er av nasjonal eller regional verdi (tilsvarende kategori A = svært viktig og naturverdi B = viktig) skal tiltak som kan forringe naturverdiene unngås. I områder som omfatter naturverdier av lokal verdi (tilsvarende naturverdi C = lokalt viktig) skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene tilstrebes unngått.

Det vises til kommunedelplan for naturmangfold vedtatt 26.03.2019.

**Retningslinjer:**

Viktige landskapstrekk i Nannestad er ravinlandskapet med Leira og Hæra med sammenhengende grøntstruktur, jordbrukslandskap og åsområdene.

Åsprofiler, landskapssiluetter og stedstypisk vegetasjon skal ivaretas. Spesielle landskapsformasjoner og landskapstrekk skal ivaretas, inkludert sammenhengende grøntstruktur fra marka til ravinlandskapet, samt sammenhengende grøntstruktur i jordbrukslandskapet. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende terreng.

Kommunedelplan for naturmangfold med temakart for biologisk mangfold skal legges til grunn for all kommunal saksbehandling der det er relevant. Ved gjennomføring av tiltak med risiko for skade på naturmangfold skal det vurderes hvordan skade på naturmangfoldet kan unngås, og det skal utføres avbøtende tiltak.

## **8. Kulturminner og kulturmiljø**

### **8.1 Kulturminner og kulturmiljø**

*(Pbl. §11-9 nr. 7)*

Kommunedelplan for kulturminner med vedlegg, datert 14.06.2016, viser delområder med interessante kulturminnemiljø. Disse skal bevares i så stor grad som mulig. Delområdene er lagt inn som hensynssoner på **vedlagt temakart**, jf. 11.10.

Kommunedelplanen inneholder også bl.a. en oversikt over de objekter som ble ansett å representere høyest verdi ut i fra et kulturminneperspektiv.

Det finnes flere eldre bygninger som har en kulturminneverdi også utenfor utvalgte områder.

Ved bygge- og anleggstiltak som berører bebyggelse som er SEFRAK-registrert og/eller som er omtalt i kulturminneplanen, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen før vedtak fattes. Dersom kulturminnene kan ha regional og/eller nasjonal verdi, som bl.a. bygninger oppført før 1850, skal saken oversendes fylkeskommunen for uttalelse

**Retningslinjer:**

Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre, skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares.

Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal det opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og taktekkning bevares i så stor grad som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres framfor hel utskiftning.

Ved byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø, skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter.

Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart. På enkelte gårdstun bør tunuttrykket ivaretas med tradisjonell utforming, fargesetting og plassering. Eventuelle nye bygningsvolum i området bygges i tilknytning til, og underordner seg den eksisterende bygningsmassen, eller plasseres i randsoner på en måte som lar nybygget gli inn i landskapet.

## **9. Næringsvirksomhet**

(Pbl. §§11-7, 11-10)

### **9.1 Krav til byggeområder avsatt til næringsformål**

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal følgende legges til grunn:

- Parkeringsplasser skal dekket innenfor de respektive byggeområdene.
- Bygningers høyde skal tilpasses og trappes ned mot tilgrensende boliger for å bidra til at næringsbygg ikke får en dominerende virkning.
- Det skal i ytterkant av næringsområdene reguleres inn grønnstruktur med tilstrekkelig bredde og kvalitet, for å skape nødvendig buffer, skjerm mot innsyn og dempe ev. fasader. Den skal ev. også ivareta vilttrekk og allmennhetens ferdsel.

I områder avsatt til næringsformål tillates ikke anlegg som er sjenerende ved lukt, støy eller annet.

### **9.2 Krav/tillatelser i tilknytning til enkeltområder**

1. N5a+b, N6a+b, N7a+b, N15b: Kommersiell parkeringsvirksomhet er ikke tillatt.
2. N10: Før utbygging må planlagt ny veg (diagonalen) fram til og langs med utbyggingsområdet, være bygget.
3. N12: Ved regulering må bruksformålet relateres til vegservice, plasskrevende virksomhet eller lignende.
4. N20: For Nannestad alderspensjonat tillates i tillegg til næringsvirksomhet, et begrenset antall boligenheter.

## **10. Landbruks-, Natur- og Friluftsområder (LNF)**

### **10.1 Bestemmelser til LNF-områder**

(Pbl. §11-11)

Bebyggelse og tiltak som er nødvendige for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt. Se også veileder «[Garden som ressurs](#)», H-2401 (2017).

Oppføring av ny boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder fradeling av tomt til slike formål.

Bruksendring av fritidsbebyggelse til bolig kan tillates såfremt rekkefølgebestemmelsene i pkt. 4.1 er oppfylt.

Ved vurderingen skal også følgende hensyn vektlegges:

1. Eiendommen ligger i et område som overveiende består av helårsbebyggelse.
2. Eiendommen ligger ikke i støyutsatte områder, i naturvernområde eller i hensynssoner.
3. Tiltaket må ikke gi negative konsekvenser for landskaps- og miljøverdier.

Oppføring av kårbolig kan tillates dersom landbruksmyndighetene vurderer at det er behov for det. Kårbolig som ligger på tunet kan ikke fradeles.

Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som kan gi vesentlige virkninger for naturmangfold, naturmiljø, kulturminner, vannføring eller vannkvalitet.

Hestehold må følge forskrift om hestevelferd og forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav. Eiendommen må være skikket for formålet.

Etablering av ridebane krever søknad etter jordlovens § 9.

Når mottak av masser er hovedformål og forbedring av landbruksjord er en bieffekt, er det ikke i henhold til LNF-formålet. Se da kapittel 6.

Tilførsel av eksterne masser som medfører mer enn 3 meter terrengavvik eller er over 1 dekar i utstrekning krever søknad om tiltak.

### **Unntak:**

På eiendommer med eksisterende boenheter kan i tillegg tillates følgende:

- Oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus, samt etablering av sekundærleilighet i eksisterende bolig.
- Rehabilitering og oppføring av ny boenhet som følge av at eksisterende boenhet har forfalt/brent.
- Oppføring av VA-anlegg.

På eiendommer fradelt etter forrige kommuneplan (vedtatt 29.10.2013), kan det gis tillatelse til oppføring av én enebolig.

## **10.2 Spredt boligbygging**

Innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse, tillates det oppført 3 eneboliger totalt for alle områdene per kalenderår. De aktuelle områdene er Sandsnesseter, Åsgreina nord, Kopperudmoen og Vålaugsmoen/Gamle Hadelandsveg i Maura.

Øvrige bestemmelser gjelder, herunder rekkefølgekravene i 4.1.

## **10.3 Tiltak innenfor marka (Romeriksåsen)**

Marka er LNF-område etter plan- og bygningsloven (jf. [Markaloven](#)). Bygge- og anleggstiltak er forbudt (pbl § 1-6). Forbudet omfatter ikke landbrukstiltak og tiltak som nevnt i pbl § 1-3 annet ledd, eller som inngår i vedtak etter § 6-4 tredje ledd i samme lov.

Igangsetting av arbeid med arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka krever tillatelse av departementet. Kommunens endelige vedtak om arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka, må stadfestes av departementet før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven.

Etablering av stier og løyper krever tillatelse etter Markaloven. Anleggelse av større løyper krever tillatelse fra kommunen og reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

## **11. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene**

(Pbl. §11-8, 3.ledd)

### **11.1 Geotekniske fare- og vurderingsområder (H310\_1 og 2)**

Tidligere kartlagte kvikkleiresoner (Program for økt sikkerhet mot leirskred, Evaluering av risiko for kvikkleireskred, Nannestad kommune, 2004) er vist med hensynssone H310\_1 i **vedlagt temakart Faresone ras- og skred** datert 22.02.2019. Her er det påvist reell fare for kvikkleireskred, men de omfatter bare større soner og bare områder som kan skli ut (løsneområder). Det kan være forekomster av andre, mindre kvikkleiresoner og utløpsområder for skred utenfor hensynssonene.

Utenfor de kartlagte kvikkleiresonene er marin grense (ca. 200 moh.) brukt som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkeleire. Områdene er vist med hensynssone H310\_2 i **vedlagt temakart Marin grense** datert 22.02.2019.

Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 og [NVEs veileder 7/2014 - Sikkerhet mot kvikkleireskred](#). Områdestabiliteten skal være dokumentert som sikker før tiltak igangsettes og senest på reguleringsplannivå. For byggesaker som er unntatt krav om reguleringsplan må områdestabiliteten være dokumentert på lik linje som i en reguleringsplan, før tiltak igangsettes.

Se også bl.a.:

- [Kart fra NGU](#) som viser «marin grense og mulighet for marin leire»
- [Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner](#)

### **11.2 Flystøysoner (H210/H220/H290) og støy fra Forsvaret (H220)**

Det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål.

#### **Unntak:**

Innenfor gul flystøysone gjelder følgende unntak:

- Nye boenheter innenfor avvikssonene (H290\_1 og 2).
- Fortetting innenfor Løken I og II
- Rehabilitering og oppføring av ny boenhet som følge av at eksisterende boenhet har forfalt/brent
- Sekundærleilighet
- Kårbolig

Krav om innendørs støy gjelder uansett.

### **11.3 Restriksjonsgrense rundt flyplass (H190)**

Alle nye forslag til reguleringsplaner innenfor sikringssonene skal sendes Avinor til uttalelse. Mer spesifikke bestemmelser ift. restriksjonsplan og byggerestriksjonsplan innarbeides etter nærmere anvisning fra Avinor.

Innenfor hensynssone H190\_1 gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplan for Oslo Lufthavn, Avinors tegning ENGM-P-08.

Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli utført av Avinor.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190\_1 skal angi maksimal tillatt byggehøyde på plankartet og/eller i bestemmelsene i planen. Ingen del av bygning/anlegg skal bryte hinderflaten.

Byggekraner som vil bryte høyderestriksjonene/hinderflatene kan ikke benyttes uten at Avinor/Oslo lufthavn har gitt sin godkjenning.

Ved søknad om oppføring av nye bygninger og anlegg som bryter koter (røde streksymboler) innenfor hensynssonene H190\_2 på Avinors tegning ENGM-P-09, skal det foreligge en radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse.

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen i innflygingsområder til lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

Det må gjøres turbulensvurderinger før det tillates nye bygg og anlegg i nærområdet til rullebanen.

### **11.4 Hensynssoner for nettanlegg (H370\_1 og 2)**

Hensynssonene viser sentral- og regionalnettets luftledninger. Hensikten er å ivareta sikkerheten for personer og materielle verdier. Tiltak som berører hensynssonene må vurderes nærmere, bl.a. i samråd med netteier.

### **11.5 Sikringssone/hensynssone - nedslagsfelt for drikkevann (H110)**

Innenfor nedbørsfelt for drikkevann er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann, jf. drikkevannsforskriften: [FOR-2016-12-22-1868](#). Dette gjelder nedbørsfelt Bjertnessjøen, Gimilvann og Harstadtjernet.

### **11.6 Sikringssone/hensynssone – område for grunnvannsforsyning (H120)**

Innenfor område for grunnvannsforsyning – Nordmoen - er det forbud mot tiltak som kan forurense grunnvannet med tanke på området funksjon som drikkevannsforsyning.

### **11.7 Hensynssone for områder der reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (H190)**

Soner hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde er vist med skravur i plankartet. Innenfor disse sonene er arealformål og reguleringsbestemmelser som følger av reguleringsplanvedtaket gjeldende.

### **11.8 Verneområder etter naturvernloven og naturmangfoldloven (H720)**

I Nannestad er 9 områder vernet etter naturvernloven. Disse ligger dels også i nabokommuner. Innenfor disse områdene gjelder tilhørende forskrifter. Områdene er:

- Gjerimåsan naturreservat, H720\_1 Forskrift: [FOR-2015-12-11-1516](#)
- Romerike landskapsvernområde, H720\_2 Forskrift: [FOR-1985-11-01-1943](#)
- Aurmoen landskapsvernområde, H720\_3 Forskrift: [FOR-1999-12-17-1423](#)
- Snellingsrøysene og Skotjernfjellet naturreservat, H720\_4 Forskrift: [FOR-2017-12-15-2069](#)
- Marifjell naturreservat, H720\_5 Forskrift: [FOR-2008-12-19-1450](#)
- Nannestad kapellangård naturreservat, H720\_6 Forskrift: [FOR-2010-12-17-1630](#)
- Rudskampen naturreservat, H720\_7 Forskrift: [FOR-2015-03-20-238](#)
- Styggdalen naturreservat, H720\_8 Forskrift: [FOR-2017-12-15-2068](#)
- Pipra og Storrsjøhøgda naturreservat, H720\_9 Forskrift: [FOR-2018-12-14-1942](#)

### 11.9 Hensynssone nærfriluftsliv (H530)

Følgende nærfriluftsområder er spesielt innarbeidet i planen:

- Nærfriluftsområde Bjørkeåsen (H530\_1)
- Nærfriluftsområder Maura (H530\_2 og 3)
- Nærfriluftsområde Eltonåsen (H530\_4)

Nærfriluftsområdet for Åsgreina vurderes i forbindelse med utarbeidelse av tettstedsanalyse for Åsgreina.

#### **Retningslinjer:**

Nærfriluftsområder er viktige å bevare i tilknytning til alle boligområder.

Hensynssonen er ikke til hinder for nydyrking, beiting eller skogsdrift.

### 11.10 Hensynssoner for interessante kulturmiljø (H570\_1 - 16)

Delområder med interessante kulturminnemiljø i Kommunedelplan for kulturminner med vedlegg, datert 14.06.2016, er lagt inn som hensynssoner på **vedlagt temakart Kulturminner: Hensynssone c) bevaring av kulturmiljø** datert 22.02.2019. Se også pkt. 8.1. For utfyllende informasjon om delområdene, se i kommunedelplanen.

- 1 Holter sentrum – fra kirke til prestegård (H570\_1)
- 2 Øya/Ukkestad/Austad (H570\_2)
- 3 Engervegen (H570\_3)
- 4 Låke/Låkedalen (H570\_4)
- 5 Nannestad kirke (H570\_5)
- 6 Nannestad sentrum, Teiebyen (H570\_6)
- 7 Slattum (H570\_7)
- 8 Sjø-Kringler (H570\_8)
- 9 Kringlerdalen (H570\_9)
- 10 Skjennum (H570\_10)
- 11 Bjørke (H570\_11)
- 12 Nannestadvegen fra Betania til Betel (H570\_12)
- 13 Maura; Vålaugsvegen – fra Solheimkrysset til Morud (H570\_13)
- 14 Gamle Hadelandsvegen (Totner/Åmot) og Buråslia (H570\_14)
- 15 Stensgård (H570\_15)

### **11.11 Utvalgt kulturlandskap i jordbruket: «Øya – Nordre Eik» (H510)**

«Øya – Nordre Eik» ble i 2009 utpekt som utvalgt kulturlandskap i Akershus. Arealavgrensningen for området framgår på plankartet. Det er utarbeidet en forvaltningsplan for området som beskriver langsiktige målsettinger for istandsetting og skjøtsel av kulturlandskapet, og som er retningsgivende for arbeidet i området. Forvaltningsplanen er under revidering.

## **12. Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

(Pbl.§11-7 nr. 2)

### **12.1 Krav for enkelte områder**

1. K3: Ved utarbeidelse av reguleringsplan for området skal det innarbeides gang- og sykkelvegforbindelse gjennom området med tilknytning til eksisterende gang-/sykkelvegnett i vest, sør og nord. Det skal også innarbeides rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring. Det tillates innenfor området etablert flyplasstilknyttet virksomhet, eks. flyoperative driftsfunksjoner, hangar, frakt/spedisjon, flyparkering, verkstedvirksomhet og administrative funksjoner tilknyttet disse.
2. K5: Området ved Piperudkrysset/E16 kan reguleres til kollektivknutepunkt, med mulighet for pendler-/innfartsparkering og ev. i kombinasjon med næring.

## **13. Krav til øvrige byggeområder**

(PBL. §11-10)

### **13.1 Krav til øvrige byggeområder**

1. B12: *Det skal ved utarbeidelse av reguleringsplan innarbeides et grøntområde i østre del av området, i tilstrekkelig bredde for å ivareta skiløypetrasé. Denne skal også sikres gjennom anleggsperioden. (B12 er inntil videre unntatt rettsvirkning)*
2. B18a+b: Det skal ved utarbeidelse av reguleringsplan tas særskilt hensyn til vilttrekk, overvannshåndtering og fare for kvikkleireskred.
3. BK1: Det kan innenfor delområde BK1 i reguleringsplan for Ramstadåsen (planID 09-05) tilrettelegges for noe næring i tilknytning til boligbebyggelse. Dette med hensikt å kunne etablere ev. nærbutikk i området.
4. B30: *Det skal i hovedsak tilrettelegges for åpen småhusbebyggelse. Kun 30 % av utbyggingen kan tilrettelegges for konsentrert småhusbebyggelse. Dette må ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan for området. (B30 er inntil videre unntatt rettsvirkning)*
5. A2: (Stabiliseringstiltak for fv. 120 ved Engelstadkorset) Innenfor området kan det gjennomføres nødvendige stabiliseringstiltak for fv. 120. Inngrep i dyrka jord må unngås og begrenses mest mulig. Eventuelle masser må være rene, naturlige masser som er egnet for matproduksjon, og eventuelt oppfylt dyrka areal må istandsettes til god

dyrkingskvalitet/LNF-formål. En reguleringsplan må inneholde konkrete forutsetninger for tilbakeføring til dyrka jord, og være i samsvar med regional plan for masseforvaltning.

6. F1: Det kreves utarbeidet reguleringsplan for området før utbygging kan skje. Det kan oppføres inntil 5 hytter innenfor området. Hver enhet kan ha et bruksareal på inntil 150 m<sup>2</sup>, inkl. uthus. Dette må ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan.
7. Bjerke stadion: Ferdsel gjennom området skal sikres og området skal utarbeides i tråd med målene om å fremme områdets bruk som idretts- og rekreasjonsområde. Ivaretagelse av jordressurser må vurderes spesielt.

# Eiendomskart for eiendom 3238 - 92/25//1



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    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	967,50 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6671184,7	<b>Øst</b>	610505,6

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6671185,51	610526,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,43	
2	6671159,47	610519,34	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,11	
3	6671167,99	610484,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,42	
4	6671193,97	610491,46	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,78	



# Nannestad kommune

**Adresse:** Teiealleen 31, 2030 Nannestad

**Telefon:** 66105104

Utskriftsdato: 09.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

<b>Kommunenr.</b>	3238	<b>Gårdsnr.</b>	92	<b>Bruksnr.</b>	25	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Ramstadåsen 19A, 2033 ÅSGREINA								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 749,99 kr
Feiing	588,00 kr
Renovasjon	4 416,00 kr
Vann	3 154,53 kr
<b>Sum</b>	<b>12 908,52 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp målt forbruk	25%	21 m3	59.68	1/1	0 %	1 253,17 kr	1 253,17 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	25%	-24.52 m3	59.68	1/1	0 %	-1 463,22 kr	-1 463,36 kr
Avløp fastgebyr	15%	1 Boenhet	2574.00	1/1	0 %	2 574,00 kr	858,00 kr
Avløpsgebyr à konto	15%	40 m3	59.59	1/1	0 %	2 383,72 kr	794,57 kr
Avløp målt forbruk	15%	21 m3	54.90	1/1	0 %	1 152,92 kr	1 152,92 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	15%	-24.66 m3	54.90	1/1	0 %	-1 353,86 kr	-1 353,66 kr
Renovasjon grunngebyr	25%	1 Boenhet	2943.75	1/1	0 %	2 943,75 kr	981,25 kr
Restavfall 140 liter	25%	1 stk	2231.49	1/1	0 %	2 231,49 kr	743,82 kr
Vann målt forbruk	25%	21 m3	24.73	1/1	0 %	519,23 kr	519,23 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt forskudd vann	25%	-24.52 m3	24.73	1/1	0 %	-606,26 kr	-606,31 kr
Vann fastgebyr	15%	1 Boenhet	1574.40	1/1	0 %	1 574,40 kr	524,80 kr
Vanngebyr à konto	15%	40 m3	29.83	1/1	0 %	1 193,24 kr	397,75 kr
Vann målt forbruk	15%	21 m3	22.75	1/1	0 %	477,69 kr	477,69 kr
Innbetalt forskudd vann	15%	-24.66 m3	22.75	1/1	0 %	-560,94 kr	-560,85 kr
Vannmålerleie	15%	1 Måler	533.70	1/1	0 %	533,70 kr	177,90 kr
Feiegebyr per pipeløp uten mva	0%	1 Pipeløp	472.00	1/1	0 %	472,00 kr	157,33 kr
Tilsynsgebyr per pipeløp uten mva	0%	1 Pipeløp	234.20	1/1	0 %	234,20 kr	78,07 kr
					<b>Sum</b>	<b>13 559,23 kr</b>	<b>4 132,32 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.



Nannestad kommune

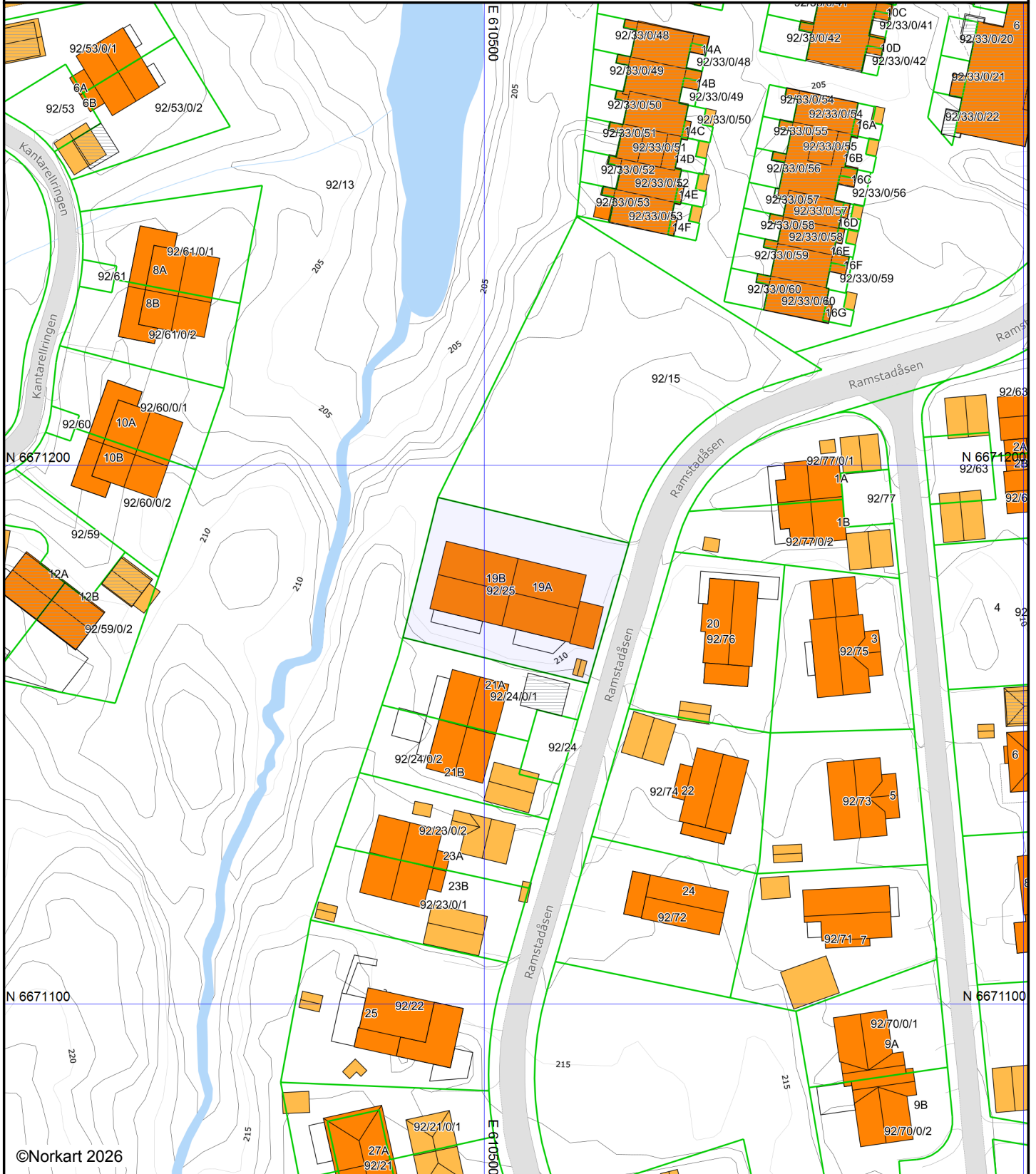
# Grunnkart

Eiendom: 92/25/0/1  
Adresse: Ramstadåsen 19A  
Dato: 09.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |   |   |                        |                      |
|---|---|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >20<=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. usikker nøyaktighet         | Hjelpelinje punktfeite |                      |



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



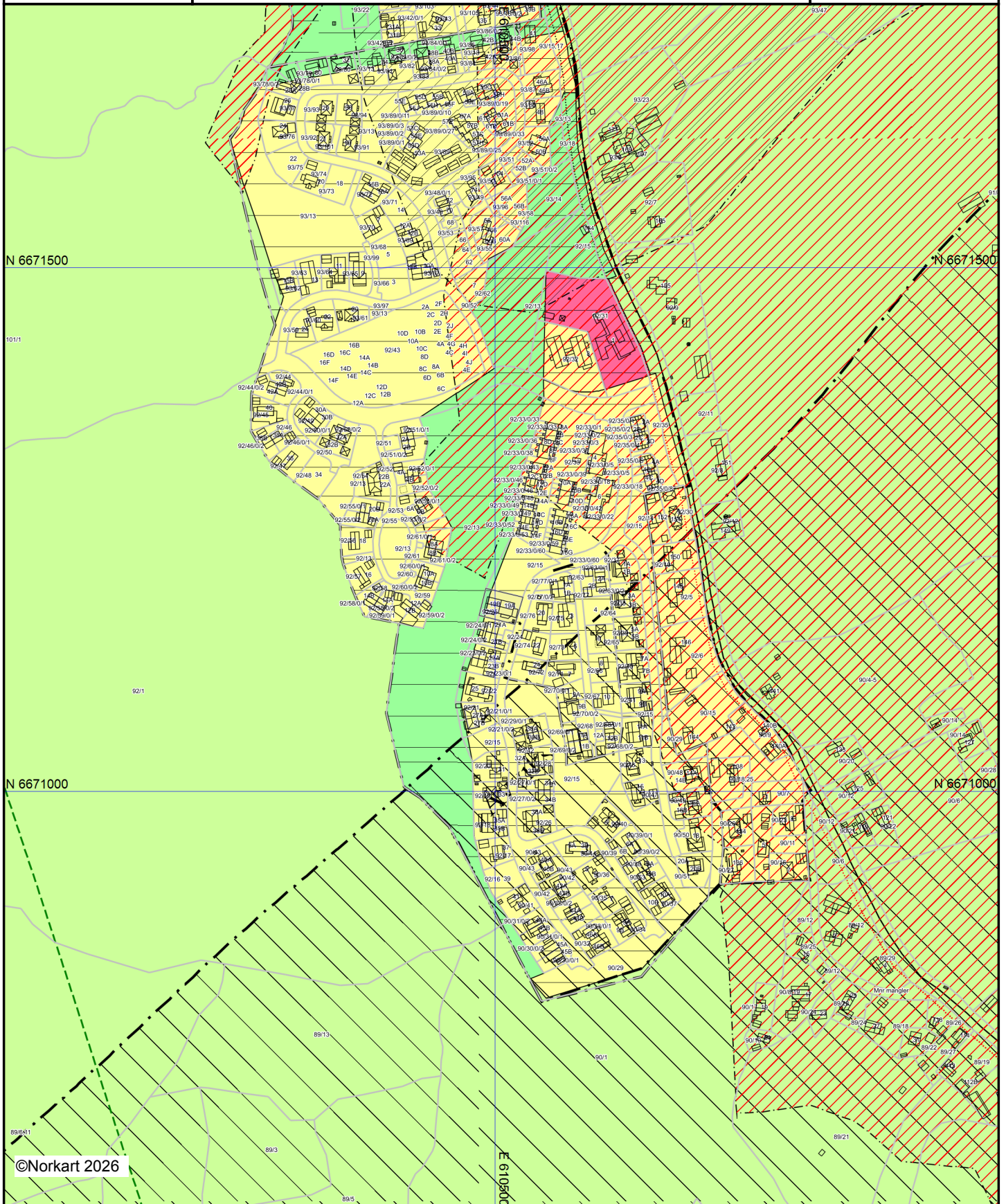
Nannestad kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 92/25/0/1  
Adresse: Ramstadåsen 19A  
Dato: 09.04.2026  
Målestokk: 1:5000



UTM-32

















©Norkart 2026







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 - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Støysone - Ander støysoner
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting- fremtidig
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Markagrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Påskrift områdenavn



# Nannestad kommune

**Adresse:** Teiealleen 31, 2030 NANNESTAD

**Telefon:** 66 10 50 00

Utskriftsdato: 10.04.2026

## Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

<b>Kommunenr.</b>	3238	<b>Gårdsnr.</b>	92	<b>Bruksnr.</b>	25	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse:</b>	Ramstadåsen 19A, 2033 ÅSGREINA								

### Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr 0,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	<input type="checkbox"/>

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsgdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendom	3238 92/25		
Utskriftsdato	09.04.2026	Antall datasett	4

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.

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger

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

## Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	11.07.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	( )

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

## Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	92/25, 92/25/0/1, 92/25/0/2
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	92/25, 92/25/0/1, 92/25/0/2
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Seksjonering	06.07.2017	2017/2194	Tinglyst	
Seksjonering	06.07.2017		13.07.2017	

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PETKANIC JAN F080460*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RAMSTADÅSEN 19A 2033 ÅSGREINA	Bosatt (B)
JUNGOVÁ JANA F301265*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RAMSTADÅSEN 19A 2033 ÅSGREINA	Bosatt (B)

## Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ramstadåsen 19A	H0101	92/25/0/1	106	4	1	2	Kjøkken

## Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3238-90/29	Grunneiendom	1/331
3238-92/13	Grunneiendom	1/331
3238-92/15	Grunneiendom	1/331
3238-93/13	Grunneiendom	1/331
3238-93/14	Grunneiendom	1/331
3238-93/18	Grunneiendom	1/331

## Adresse

**Vegadresse: Ramstadåsen 19 A**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	2033 ÅSGREINA	Kirkesogn	02070502 Holter
----------	---------------	-----------	-----------------

Grunnkrets	302 Ramstad	Tettsted	683 Åsgrenda
Valgkrets	3 KRINGLER/SLATTUM		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300564433		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	06.07.2017

### 1: Bygning 300564433: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Midlertidig brukstillatelse 06.07.2017

## Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	106
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	106
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	130
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

## Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	20.06.2016	21.06.2016	
Midlertidig brukstillatelse	06.07.2017	07.07.2017	

## Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ramstadåsen 19A	H0101	92/25/0/1	106	4	1	2	Kjøkken

## Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	106	0	106	0	0	0

## Seksjonert eiendom: Grunneiendom 92/25

Bruksnavn		Beregnet areal	967.5
Etablert dato	21.08.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

**Teiger**

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6671184.7	610505.6		Ja	967.5	

# Nabolagsprofil

Ramstadåsen 19A

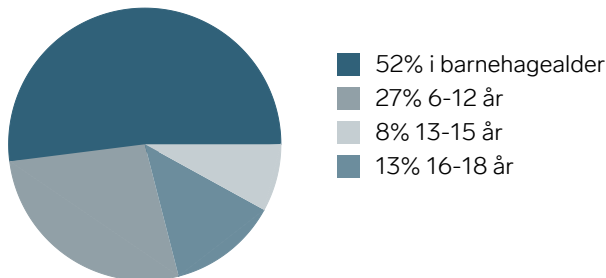
## Offentlig transport

🚶	Ramstad Linje 410, 413	4 min 🚶	0.3 km
🚶	Nannestad sykehjem/vgs. Linje 410, 420, 446	11 min 🚶	9.3 km
🚶	Oslo Lufthavn stasjon Buss, flytog, tog	15 min 🚶	13.9 km
🚶	Oslo Gardermoen	16 min 🚶	
🚶	Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	16 min 🚶	14.1 km

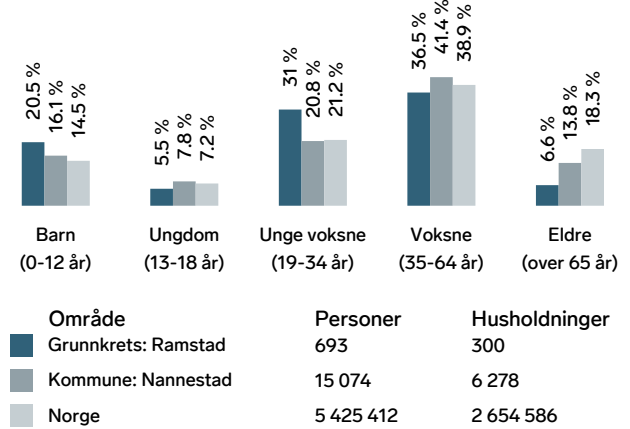
## Skoler

Kringler-Slattum skole (1-7 kl.) 250 elever, 13 klasser	15 min 🚶	1.4 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 24 klasser	10 min 🚶	8.9 km
Nannestad videregående skole 950 elever	11 min 🚶	9.3 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	17 min 🚶	13.7 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

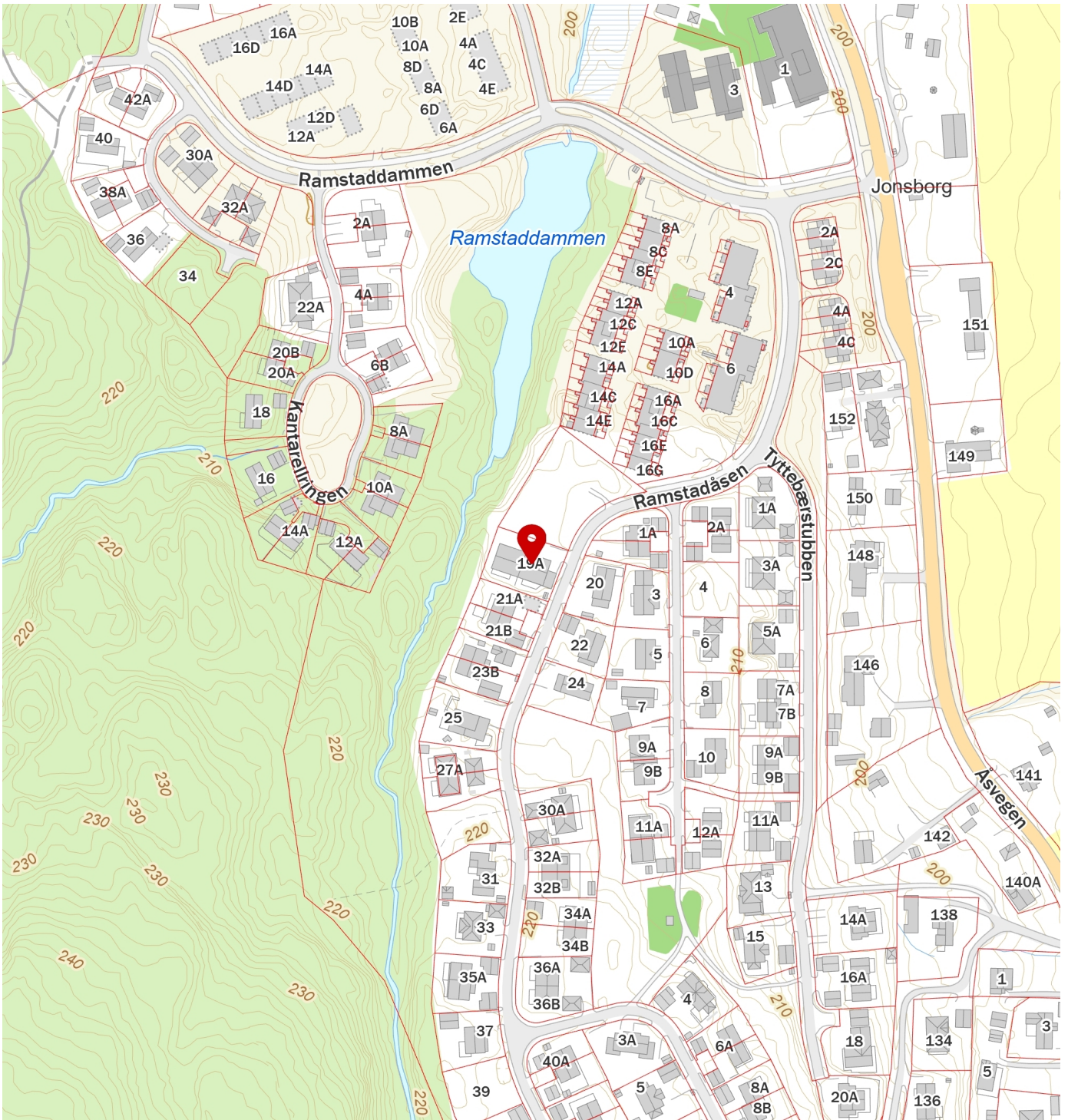
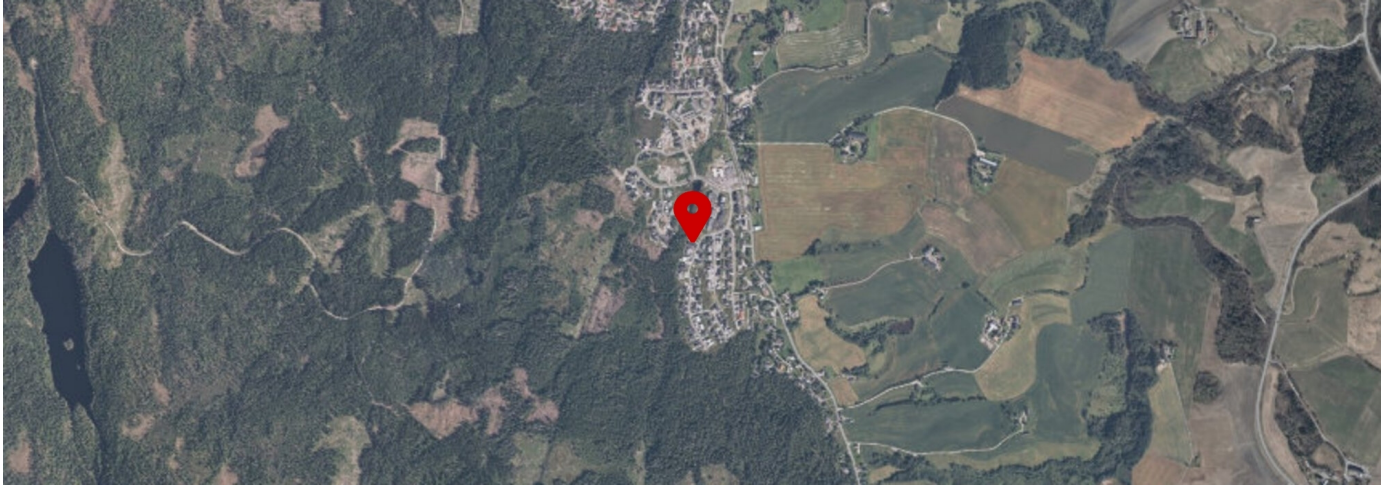
Åsgreina barnehage (0-5 år) 139 barn	4 min 🚶	0.3 km
Holter barnehage (0-5 år) 90 barn	5 min 🚶	4 km

## Dagligvare

Kiwi Holter PostNord	5 min 🚶	3.9 km
Coop Extra Eltonåsen Post i butikk, PostNord	6 min 🚶	4.2 km

## Sport

🏃 Kringler-Slattum skole Aktivitetshall, ballspill	16 min 🚶	1.4 km
🏃 Eltonåsen skole Ballspill	7 min 🚶	4.9 km
🏃 Nannestad Trim & Helse	11 min 🚶	
🏃 EVO Nannestad	11 min 🚶	



<b>Eiendom</b>	3238 92/25		
<b>Utskriftsdato</b>	09.04.2026	<b>Antall datasett</b>	99

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

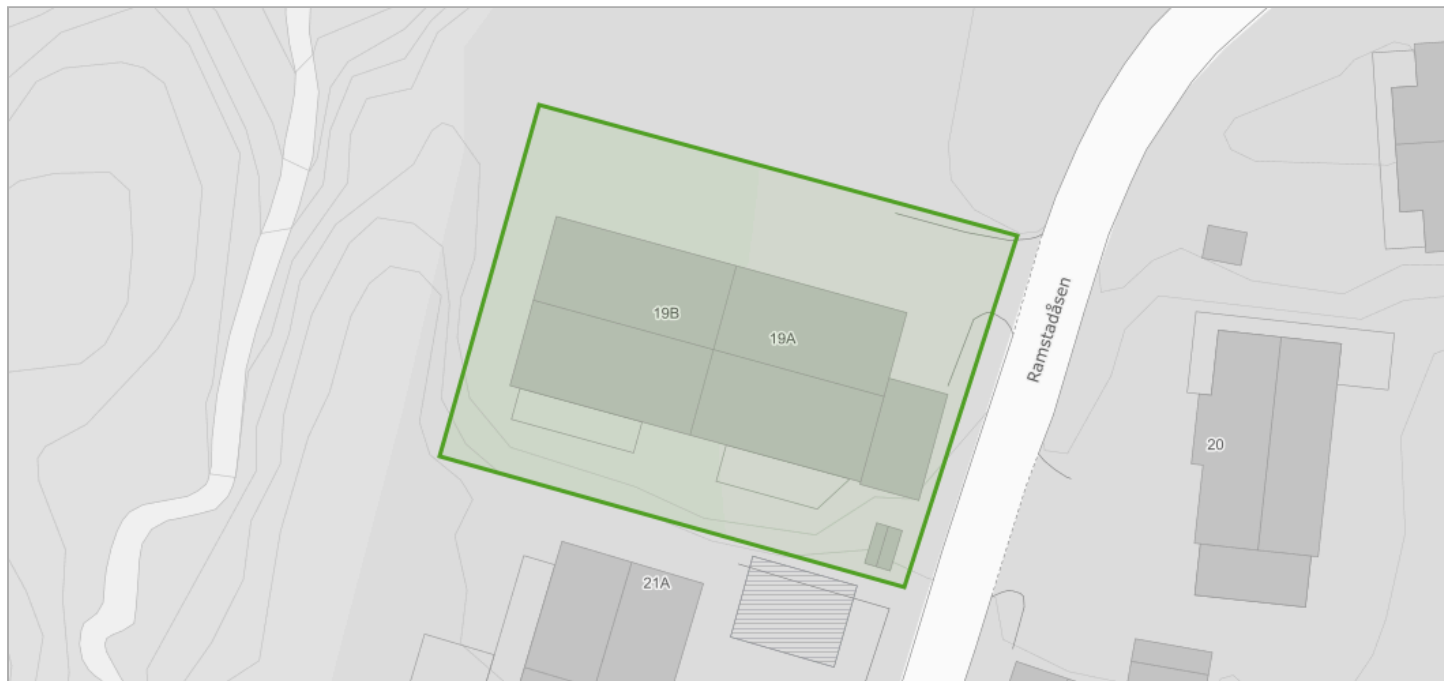
## 13 Berørte datasett

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>❗ FKB Tiltak</li> <li>❗ Flom - aktsomhetsområder</li> <li>❗ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner</li> <li>❗ Naturtyper i Norge - landskap</li> <li>❗ Radon</li> <li>❗ Tettsteder</li> <li>❗ Verneplan for vassdrag</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>❗ FKB-AR5</li> <li>❗ Løsmasser N50/N250</li> <li>❗ Mulighet for marin leire</li> <li>❗ Naturtyper på land (NiN)</li> <li>❗ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter</li> <li>❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd</li> </ul> |
|--|---|

## 86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✔ 100-meter belte kyst</li> <li>✔ Aktsomhetskart for kvikkleireskred</li> <li>✔ Aktsomhetskart for steinsprang</li> <li>✔ Ankringsområder</li> <li>✔ Bergrettigheter</li> <li>✔ Dybde data</li> <li>✔ Faresonekart for flom</li> <li>✔ Fiskeplasser redskap</li> <li>✔ FKB-bane</li> <li>✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø</li> <li>✔ Forurenset grunn</li> <li>✔ Grus og pukk</li> <li>✔ Hoved- og biled</li> <li>✔ Inngrepssfrie naturområder</li> <li>✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder</li> <li>✔ Kulturlandskap - utvalgte</li> <li>✔ Kulturminner - Brannsmitteområder</li> <li>✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner</li> <li>✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer</li> <li>✔ Kvikkleire</li> <li>✔ Marin grense</li> <li>✔ Markagrensa</li> <li>✔ Naturtyper - Utvalgte</li> <li>✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)</li> <li>✔ Reindrift beitehage</li> <li>✔ Reindrift flyttlei</li> <li>✔ Reindrift høst/vinterbeite årstidsbeite</li> <li>✔ Reindrift oppsamlingsområde</li> <li>✔ Reindrift reinbeitedistrikt</li> <li>✔ Reindrift reindrifsanlegg</li> <li>✔ Reindrift reinrestriksjonsområde</li> <li>✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite</li> <li>✔ Reindrift vårbeite årstidsbeite</li> <li>✔ Skredhendelser</li> <li>✔ Statlig sikra friluftslivsområder</li> <li>✔ Stormflo</li> <li>✔ Støysoner Avinors lufthavner</li> <li>✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser</li> <li>✔ Strategisk støykartlegging veg</li> <li>✔ Trafikkmengde</li> <li>✔ Turrutebasen</li> <li>✔ Veg senterlinje Elveg 2.0</li> <li>✔ Villreinområder</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred</li> <li>✔ Aktsomhetskart for snøskred</li> <li>✔ Akvakulturlokalteter</li> <li>✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse</li> <li>✔ Byggeforbudssoner kraftledning</li> <li>✔ Dyrbare jord</li> <li>✔ Faresonekart for skred i bratt terreng</li> <li>✔ FKB-arealbruk</li> <li>✔ Foreslåtte naturvernområder</li> <li>✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land</li> <li>✔ Grunnvannsborehull</li> <li>✔ Gyteområder</li> <li>✔ Hoved- og biled, arealavgrensning</li> <li>✔ Jordkvalitet</li> <li>✔ Korallrev</li> <li>✔ Kulturlandskap - verdifulle</li> <li>✔ Kulturminner - Kulturmiljøer</li> <li>✔ Kulturminner - SEFRAK</li> <li>✔ Kulturminner - Fredete bygninger</li> <li>✔ Låsettingsplasser</li> <li>✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19</li> <li>✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller</li> <li>✔ Naturtyper - verdsatte</li> <li>✔ Naturvernområder</li> <li>✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde</li> <li>✔ Reindrift høstbeite årstidsbeite</li> <li>✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde</li> <li>✔ Reindrift Reinavtaleområde</li> <li>✔ Reindrift reinbeiteområde</li> <li>✔ Reindrift reinkonsesjonsområde</li> <li>✔ Reindrift siidaområde</li> <li>✔ Reindrift trekklei</li> <li>✔ Reindrift vinterbeite årstidsbeite</li> <li>✔ Statens vegvesens kvikkleire data</li> <li>✔ Store fjellskred</li> <li>✔ Støykartlegging veg etter T-1442</li> <li>✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett</li> <li>✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442</li> <li>✔ Tilgjengelighet</li> <li>✔ Trafikkulykker</li> <li>✔ Vannforekomster</li> <li>✔ Vernskog</li> <li>✔ Vindkraft</li> </ul> |
|--|---|

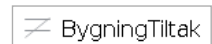
Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

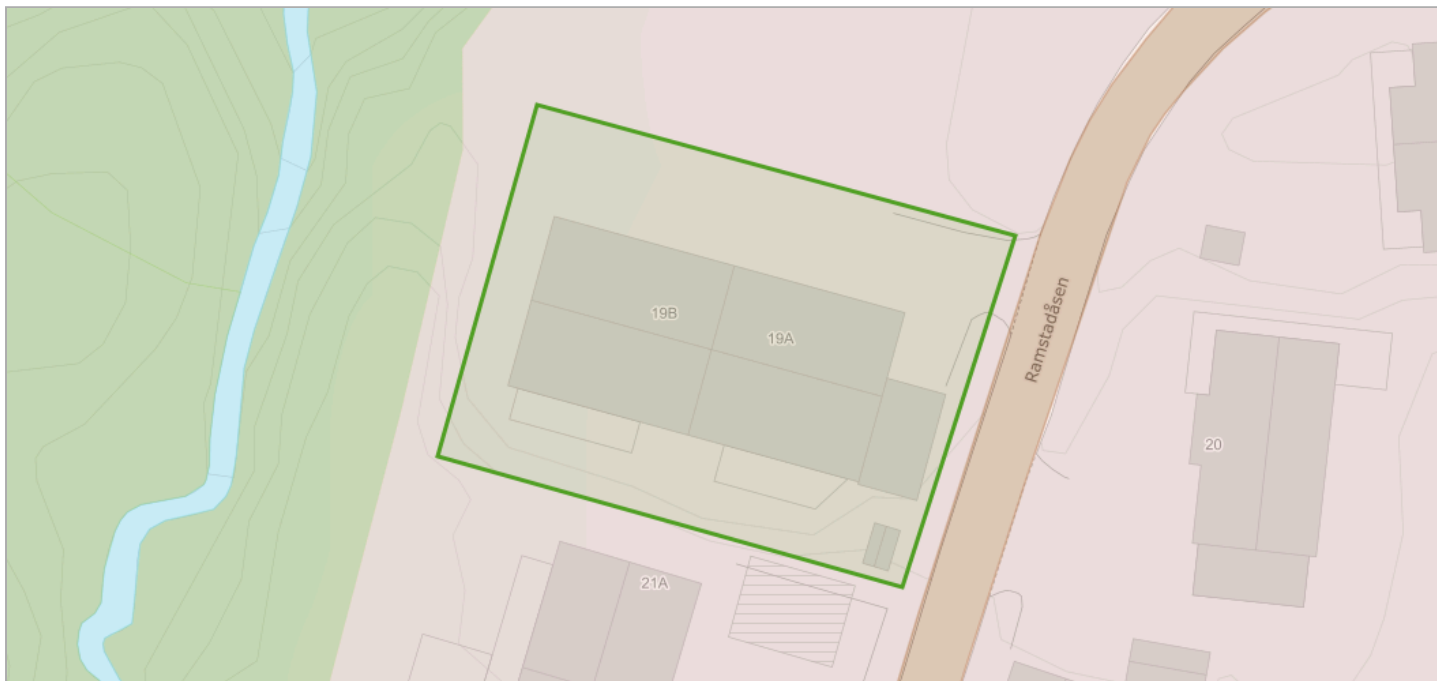
### Tegnforklaring



### Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2016001654	300564436	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2016001654	300564433	nybygg

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

### Tegnforklaring

<span style="color: #f08080;">■</span>	Bebyggelse
<span style="color: #90ee90;">■</span>	Skog
<span style="color: #add8e6;">■</span>	Ferskvann
<span style="color: #d2b48c;">■</span>	Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

## Flom - aktsomhetsområder


Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.04.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



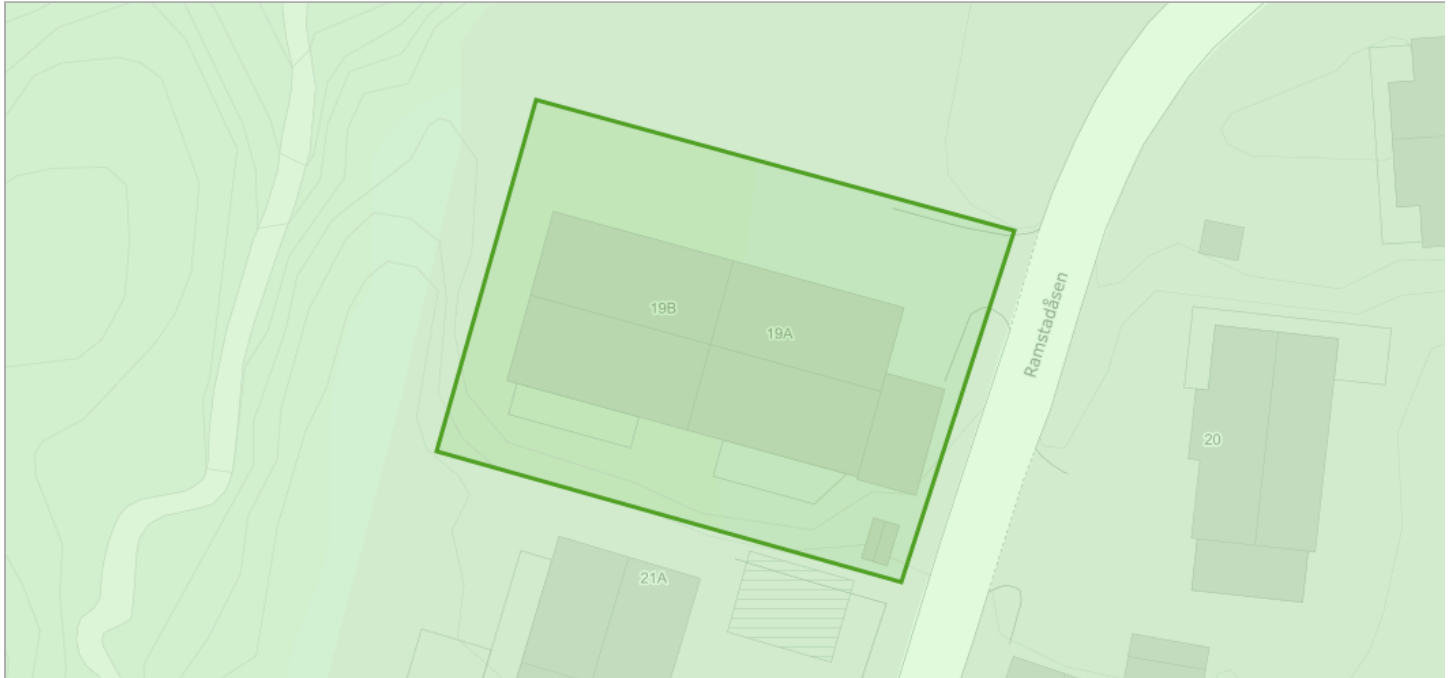
### Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

### Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
 Flom aktsomhetsområde

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

### Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tynn morene


### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Versjon	02.08.2021	
---------	------------	--



### Tegnforklaring

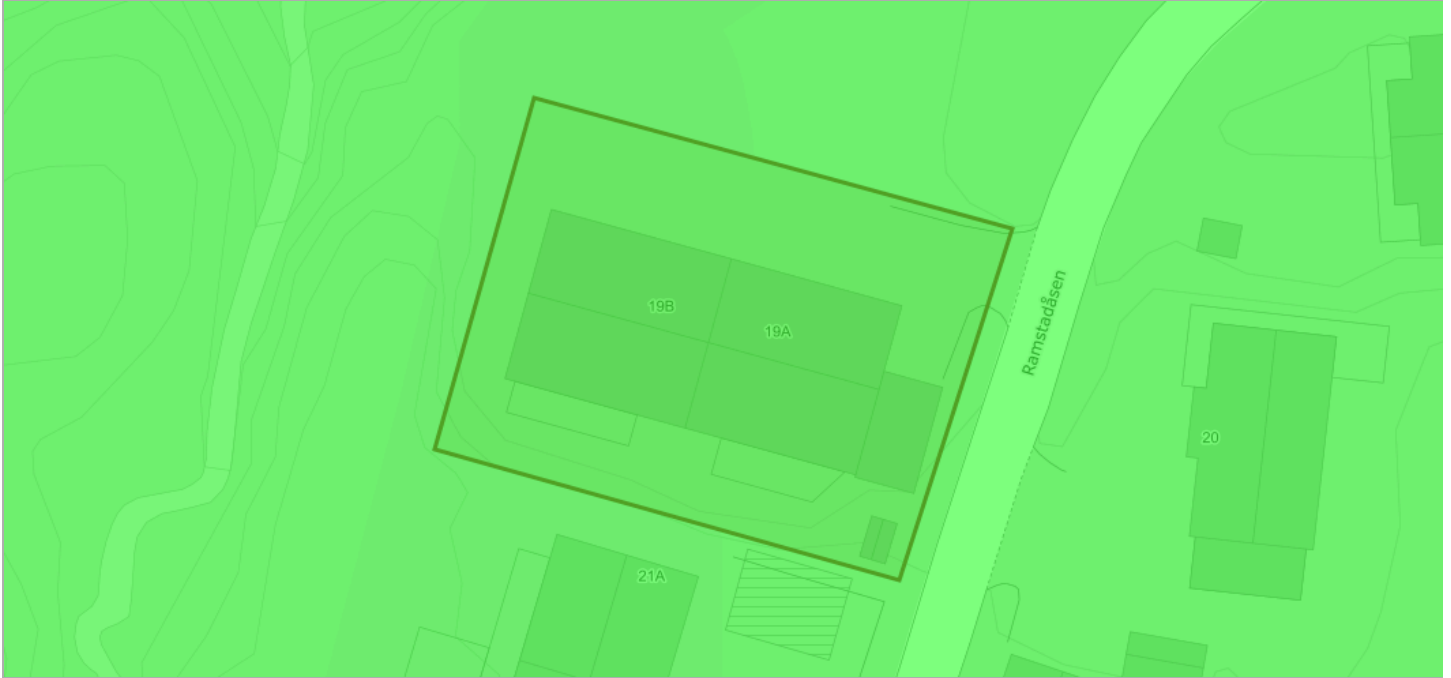
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

### Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENGM

## Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	08.04.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmasstyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

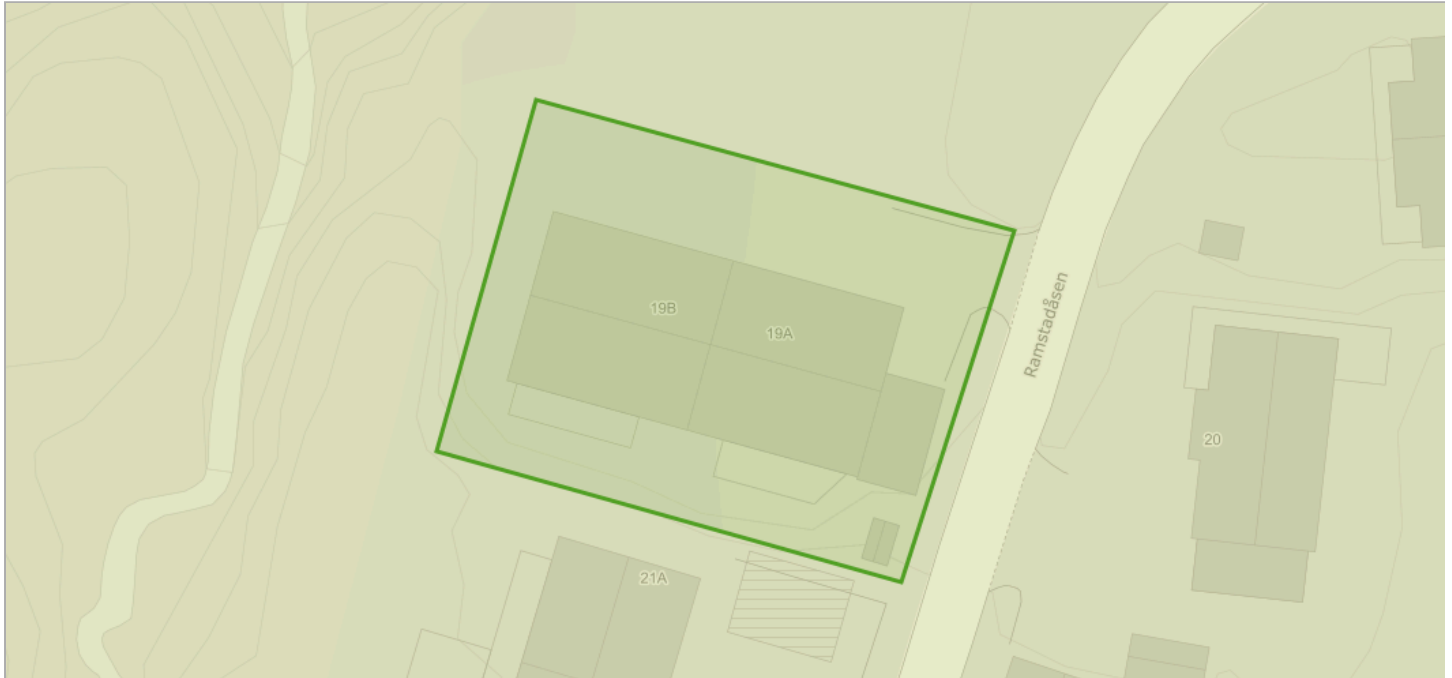
### Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Stort sett fraværende

### Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen


Kilde	Artsdatabanken	Versjon	08.04.2026
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

### Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
 Innland - ås og fjellandskap

### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

## Naturtyper på land (NiN)

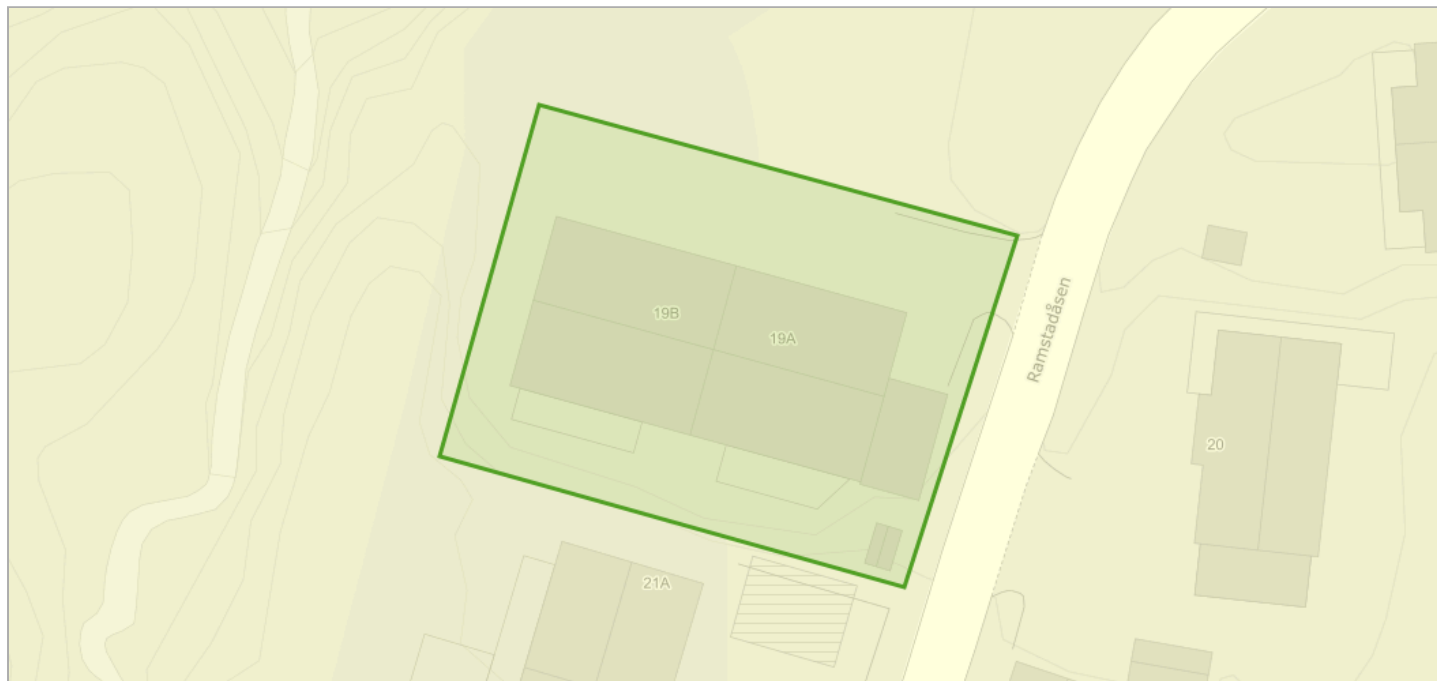
Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	08.04.2026
-------	-------------------	---------	------------



### Dekningsområde

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


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



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

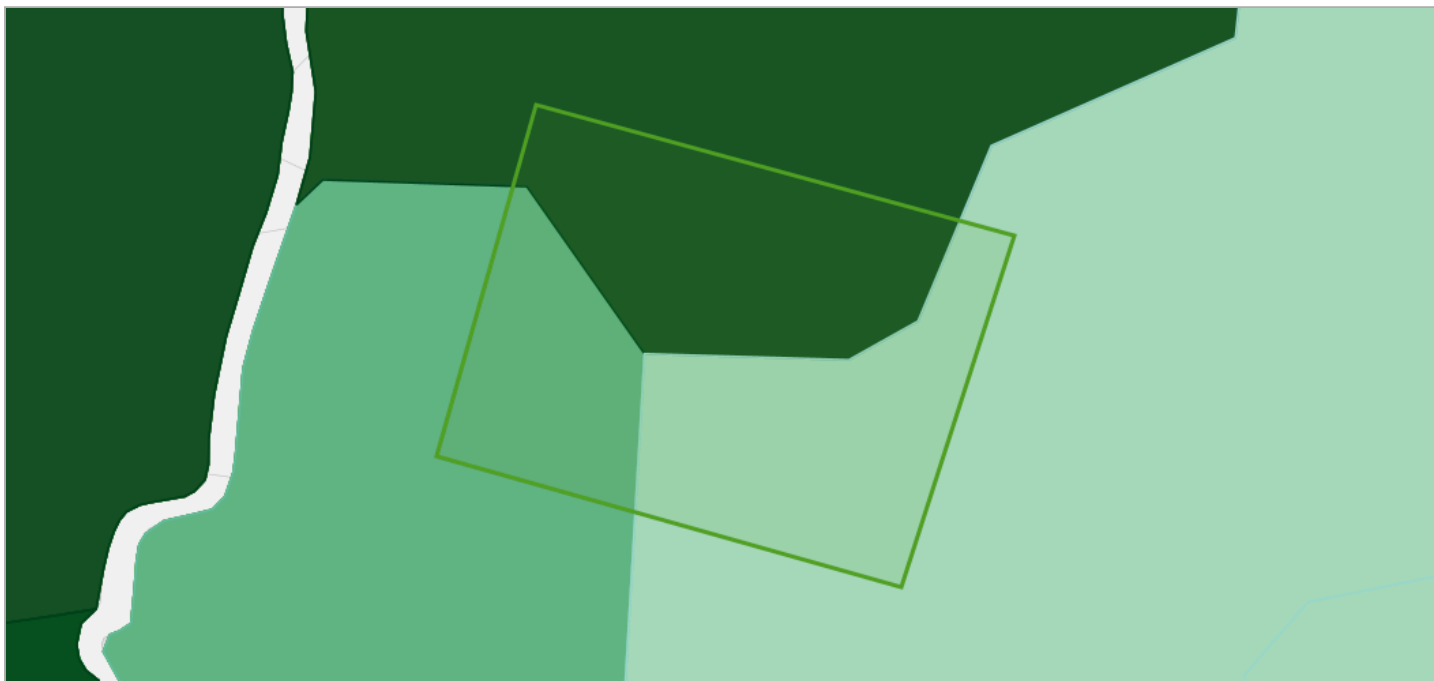
### Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
 Moderat til lav

### Objekter

<b>Aktsomhetsgrad</b>
Moderat til lav

Kilde	Nibio	Versjon	08.04.2026
-------	-------	---------	------------



### Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

### Tegnforklaring

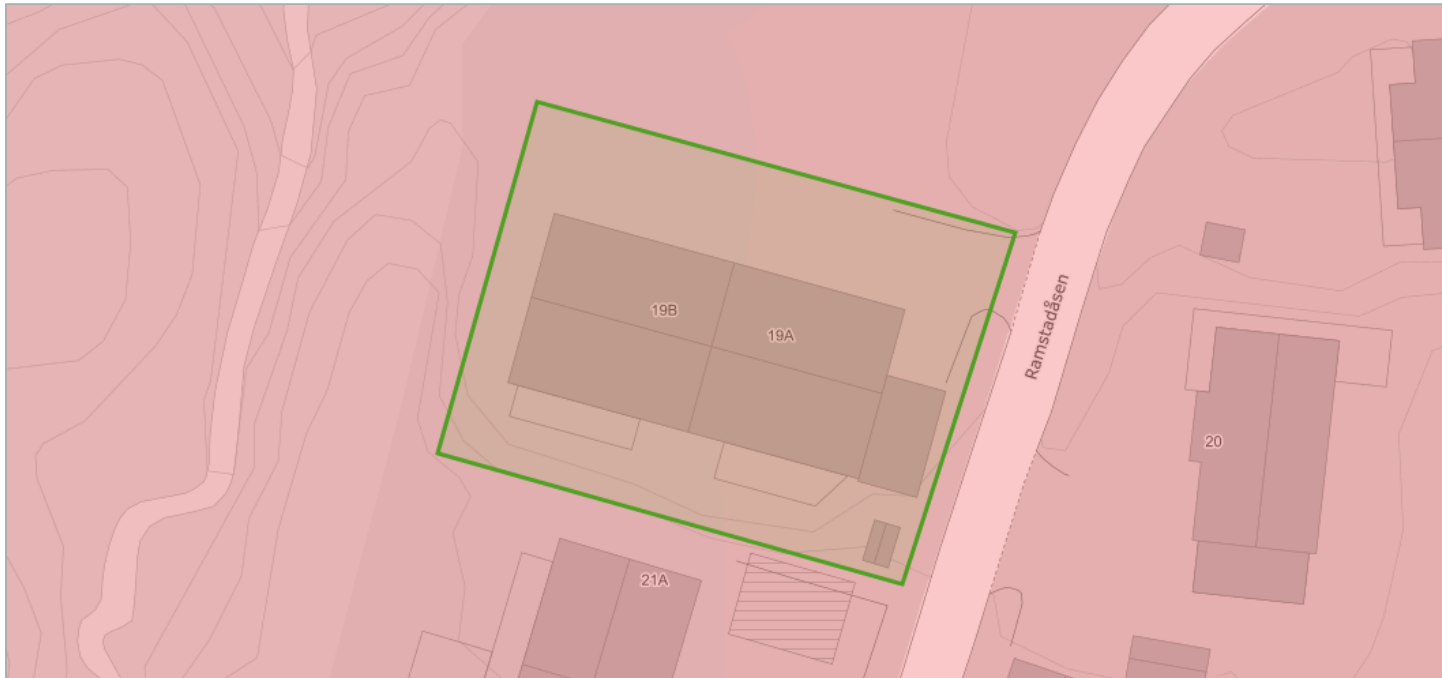
Biomasse - overjordisk masse	
0 - 10 t/daa	
10 - 20 t/daa	
20 - 30 t/daa	
30 - 40 t/daa	
>40 t/daa	
Biomasse - underjordisk masse	
0 - 10 t/daa	
10 - 20 t/daa	
20 - 30 t/daa	
Bonitet furu	
B14	
B17	
Bonitet gran	
B17	
B20	
Bonitet lauv	
B17	
Høyde	
40 - 60 dm	
60 - 80 dm	
80 - 100 dm	
100 - 120 dm	
120 - 140 dm	
140 - 160 dm	
Treslag sammenstilt	
Grandominert	
Furudominert	
Barblanding	
Volum med bark	
10 - 20 t/daa	
30 - 40 t/daa	
>40 t/daa	
Volum uten bark	
10 - 20 t/daa	
20 - 30 t/daa	
30 - 40 t/daa	
>40 t/daa	

### Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middel høyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
22	5	15	17	17	2019	78	2	OAH_2019_0	33	29
37	9	14	17	16	2019	98	2	OAH_2019_0	63	55
12	2	14	17	16	2019	64	2	OAH_2019_0	17	15

## Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	08.04.2026
-------	------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

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

### Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

### Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0683	Åsgrenda	1570	1.099613025953734

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.04.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

### Tegnforklaring

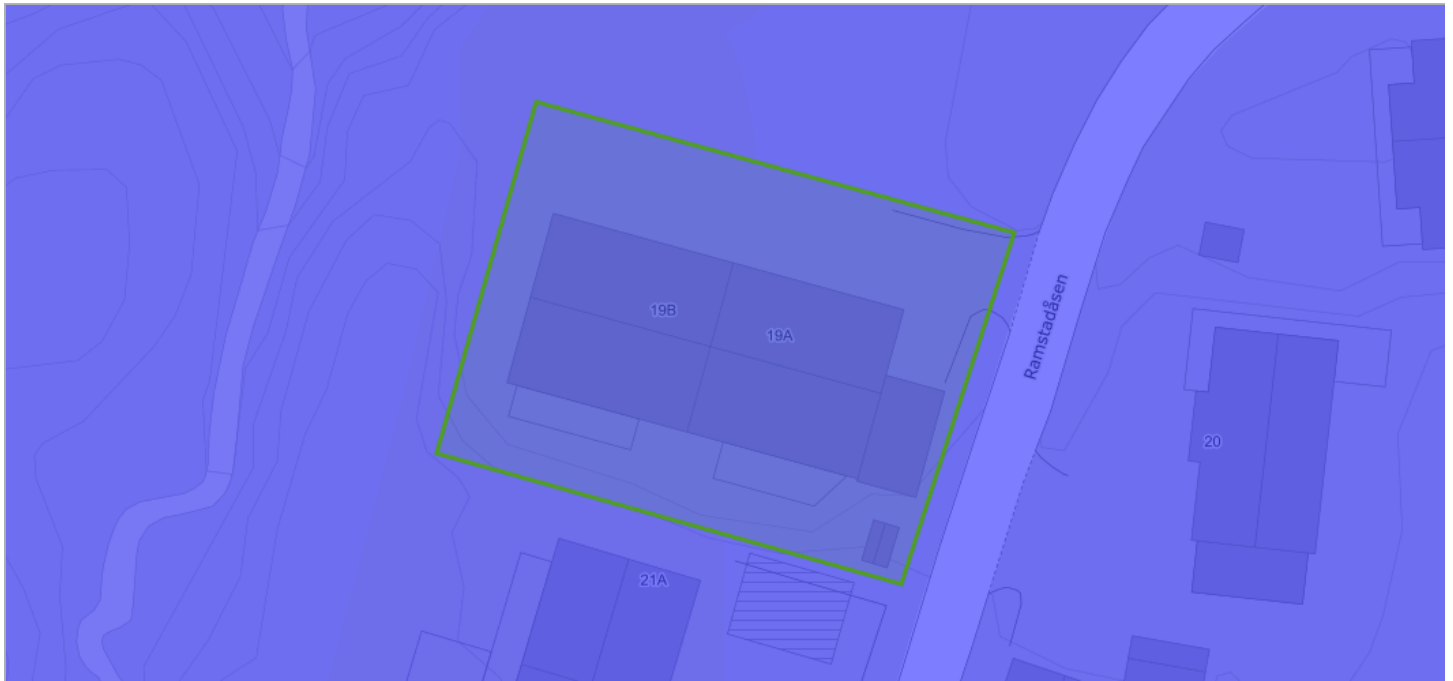
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

### Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØYEREN	Solbergfoss

## Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.04.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

### Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

### Objekter

Navn
Leira



# Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 09.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

<b>Kommunenr.</b>	3238	<b>Gårdsnr.</b>	92	<b>Bruksnr.</b>	25	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Ramstadåsen 19A, 2033 ÅSGREINA								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP2018-2035
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2018-2035
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	14.05.2019
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf">https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 832 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> B22
	<b>Delareal</b> 136 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Friområde,Nåværende
	<b>Delareal</b> 968 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H910 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP2023-2040
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	09-05
<b>Navn</b>	Ramstadåsen
<b>Plantype</b>	Områderegulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	04.05.2011
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/668/Reguleringsbestemmelser%2C%20sist%20revidert%2003.12.2019%2C%20oppdat.%20tittelfelt.pdf">https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/668/Reguleringsbestemmelser%2C%20sist%20revidert%2003.12.2019%2C%20oppdat.%20tittelfelt.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 965 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> BF15
	<b>Delareal</b> 2 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Lekeplass <b>Feltnavn</b> f_L4

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL  
OMRÅDEREGULERING FOR RAMSTADÅSEN**

**Plan-ID 09-05 (E5)**

Plankart er datert 10.05.2010, revidert 16.03.2011, 07.07.2015, 19.09.2017, 08.08.2019 og 03.12.2019

Bestemmelsene er datert 10.05.2010, revidert 18.02.2011, 02.12.2015, 22.05.2017, 09.11.2017,  
13.08.2019 og 03.12.2019

**Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget 08.06.2010 (sak 10/23)**

**Behandlet av Plan- og utviklingsutvalget 26.04.2011 (sak 11/16)**

**Plan med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret 04.05.2011 (sak 11/34)**

**Mindre endring vedtatt i Plan- og utviklingsutvalget 27.10.2015 (sak 15/62)**

**Mindre endring vedtatt i Plan- og utviklingsutvalget 13.06.2017 (sak 17/37) (kun bestemmelser)**

**Mindre endring vedtatt i Plan- og utviklingsutvalget 28.11.2017 (sak 17/68)**

**Endring vedtatt administrativt 13.08.2019**

**Endring vedtatt i Plan- og utviklingsutvalget 03.02.2020 (sak 20/11)**

---

**ordfører**

\*\*\*\*\*

## Om utnyttelse

For hvert byggeområde er maksimal utnyttelse angitt som prosent bebygd areal i forhold til tomtearealet (%-BYA). Areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehov enten det er i garasje/carport eller på terreng medregnes i bebygd areal ved beregning av grad av utnytting, jfr. gjeldende tekniske forskrift.

## Om kulturminner

I samsvar med bestemmelsene i Lov om kulturminner, skal man ved arbeid i marken, dersom det oppdages mulige kulturminner, straks stanse arbeidet i den grad det berører det mulige kulturminnet og dets sikringszone på 5 m og varsle kulturminnemyndigheten.

---

## 1. GENERELT

- .1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.
- .2 I planen er det regulert områder for følgende formål og for hensynssoner:

### **Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5.1):**

- byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- byggeområde for boliger, konsentrert småhusbebyggelse
- energianlegg
- renovasjonsanlegg
- offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage
- lekeplass

### **Samferdselsanlegg og infrastruktur (pbl § 12-5.2)**

- kjøreveg, offentlig og privat
- annen veggrunn, offentlig og privat
- gang-/sykkelveg, offentlig
- fortau, offentlig.

### **Grønnstruktur (pbl § 12-5.3)**

- turdrag

### **Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl § 12-5.5)**

- friluftsmål (på land)
- vern og bevaring av kulturminner
- friluftsområde i vassdrag (dam/tjern)

### **Hensynssoner for frisikt (pbl § 12-6)**

- frisiktsoner ved vegkryss.

### **Hensynssoner for vern av kulturminne/kulturmiljø (pbl § 12-6)**

- kulturminne/kulturmiljø i område LK1.

## 2. FELLESBESTEMMELSER

- .1 Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at delområdene enkeltvis og området samlet framstår med godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.
- .2 Fra reguleringsområdet og til den bestående bebyggelsen ved Bergesvingen skal det opparbeides en turveg som er åpen for gangtrafikk. Turvegens beliggenhet fastlegges når den tekniske infrastrukturen i reguleringsområdet blir prosjektert.
- .3 Alle samferdselsanlegg og øvrige anlegg tilrettelagt for felles bruk, skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming.
- .4 Gjerder, støttemurer, skjæringer og fyllinger over 0,5 m høyde skal vises i situasjonsplan og søknad om byggetillatelse.
- .5 Strømledninger og ledninger for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

- .6 Det skal for all bebyggelse gjennomføres aktuelle støytiltak som sikrer at grenseverdiene i gjeldende støyretningslinjer T-1442 fra Miljøverndepartementet blir overholdt.
- .7 Alle boliger og barnehagen som bygges innenfor reguleringsområdet, skal sikres slik at inneluft ikke får radonkonsentrasjoner som kan gi forhøyet risiko for helseskader, jfr. gjeldende forskrift.
- .8 Barnehagen med tilhørende eiendom og boligeiendommen gnr. 93 bnr. 15,17 regnes ikke med som deleier i planområdets fellesarealer/fellesanlegg.
- .9 Angitte gesims- og mønehøyder regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

### **3. REKKEFØLGE (pbl 12-7.10)**

- .1 Reguleringsområdet skal være sikret vegadkomst, vannforsyning og avløpsforbindelse samt annen infrastruktur før det gis tillatelse til boligbygging.
- .2 Gang-/sykkelveg o\_G1 langs fv. 527 skal være opparbeidet i hele den regulerte lengden før det gis brukstillatelse for noe boligbygg i reguleringsområdet.
- .3 Fortau o\_F1 langs nordre del av o\_V6 skal være opparbeidet i hele sin lengde før det gis brukstillatelse fra og med bolig nr. 50 som har sin adkomst via o\_V6.
- .4 Alle felles lekeplasser f\_L1-5 skal leveres reparert og i naturlig/egnet stand etter eventuelle anleggsskader, før det gis brukstillatelse for boliger på tomter som sokner til de aktuelle lekeplassene.
- .5 Gjennom reguleringsområdet går det et sperregjerde tilhørende «Utmarksbeitelaget for storfe, sau og hest». Dette må flyttes og være gjenopsatt utenfor reguleringsområdet før det tillates aktivitet eller anleggsarbeider innenfor de delene av reguleringsområdet som ligger vest for nåværende gjerde.

### **4. BYGGEOMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (pbl § 12-5.1)**

- .1 Innenfor delområdene BF2, BF3, BF4, BF6, BF7, BF8, BF9, BF10, BF11, BF12, BF13, BF14, BF17, BF18, BF19, BF20 og BF21 skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse som eneboliger. På enkelttomter som er større enn 900 m<sup>2</sup> og der forholdene ellers ligger til rette for det, kan kommunen tillate oppføring av tomannsboliger.

For bebyggelsen i delområdene BF2, BF3, BF4, BF6, BF7, BF8, BF9, BF10, BF11, BF12, BF13, BF14, BF17, BF18, BF19, BF20 og BF21 gjelder følgende:

- a) Områdene kan ha en utnyttelse tilsvarende maks. %-BYA = 35 %.
- b) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 hovedetasjer. Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride hhv. 7,0 og 9,0 m.
- c) Der terrenget tilsier det, skal det bygges sokkeletasje for å unngå unødig oppfylling. Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride hhv. 8,0 og 10,0 m.
- d) Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
- e) Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet, skal hus ha møneretning som følger terrenget.
- f) Det kan tillates innredet 1 hybelleilighet pr. bolig der det er en enebolig på tomten.
- g) For hver bolig skal det avsettes plass for 2 biler hvorav minst 1 under tak. Der det innredes hybelleilighet, skal det settes av 1 parkeringsplass i tillegg for denne.
- h) Innenfor BF10 kan det oppføres kjedehus på tomter over 950m<sup>2</sup>.

- .2 Innenfor delområdene BF1, BF5, BF15, BF16 og BF22 skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse som eneboliger eller tomannsboliger.

For bebyggelsen i delområdene BF1, BF5, BF15, BF16 og BF22 gjelder følgende:

- a) Områdene kan ha en utnyttelse tilsvarende maks. %-BYA = 35 % for enebolig og maks. %-BYA = 45 % for tomannsbolig.
  - b) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 hovedetasjer. Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride hhv. 7,0 og 9,0 m
  - c) Der terrenget tilsier det, skal det bygges sokkeletasje for å unngå unødig oppfylling. Gesims- og mønehøyde skal da ikke overskride hhv. 8,0 og 10,0 m.  
I delområdet BF22 kan likevel ingen bygning eller bygningsdel være høyere enn 9,0 m. Det gjelder videre i BF22 for hus med pulttak at gesims i østfasade skal være maks. 7,0 m.
  - d) Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
  - e) Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet, skal møneretningen følge terrenget.
  - f) Det kan tillates innredet 1 hybelleilighet pr. bolig der det er en enebolig på tomten.
  - g) For hver bolig skal det avsettes plass for 2 biler hvorav minst 1 under tak. Der det innredes hybelleilighet, skal det settes av 1 parkeringsplass i tillegg for denne.
  - h) Innenfor område BF1 tillates det også oppført boliger i kjede med inntil 8 boenheter. Maks. % BYA = 45 % for boliger i kjede (*Se eget utsnitt av plankart datert 19.09.2017*)
- .3 For alle områdene BF1-BF22 gjelder at frittliggende garasje/uthus opp til 50 m<sup>2</sup> kan oppføres inntil 1,5 m fra tomtegrense langs veg når utkjørsel fra garasjen skjer langs vegen. Når utkjøring skjer direkte ut i vegen, skal avstand fra garasjeport til grense være minst 5,0 m. Garasjer, carporter og boder kan oppføres med gesimshøyde inntil 3 m. Garasje/uthus opp til 50 m<sup>2</sup> kan oppføres inntil 1,0 m fra nabogrense.

## 5. BYGGEOMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (pbl § 12-5.1)

- .1 Innenfor områdene BK1-BK5 skal det ligge konsentrert småhusbebyggelse.
- .2 For bebyggelsen gjelder følgende:
  - a) Områdene kan ha en utnyttelse tilsvarende maks. %-BYA = 50 %.
  - b) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 hovedetasjer. Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride hhv. 10,0 og 12,0 m. Med pulttak skal nederste gesims ikke overstige 10,0 m, og øverste gesims skal ikke overstige 12,0 m.
  - c) Det kan innenfor hvert av områdene oppføres ett "tårnformet" leilighetshus med inntil 4 hovedetasjer og 12,0 m gesimshøyde.
  - d) Bebyggelsen skal ha skråtak. Samme takform skal velges innenfor samme husgruppe.
- .3 Det skal foreligge detaljreguleringsplan iht. § 12-3 i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl) som grunnlag for søknad om rammetillatelse for hvert av områdene BK1-BK5. Planen skal utarbeides av fagkyndige og den skal redegjøre for utførelse og plassering av alle bygninger, adkomst, parkering, opparbeidelse av alle utvendige arealer herunder utendørs fellesarealer for lek etc.
- .4 Parkeringsdekningen skal være min. 1,5 parkeringsplasser pr. boligenhet.

## **6. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING, BARNEHAGE (pbl § 12-5.1)**

- .1 Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesims- og mønehøyde på 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates mindre takoppbygg til tekniske installasjoner m.v. på inntil 11,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- .2 Parkeringsdekningen skal være min. 5 P-plasser pr. avdeling. I tillegg skal det opparbeides 3 P-plasser for bevegelseshemmede.
- .3 Det må innenfor byggeområdet legges til rette for at renovasjon kan utføres med høyest mulig grad av sikkerhet og iht. gjeldende norm for Nannestad kommune. Dette innebærer at det skal utarbeides en renovasjonsplan for byggeområdet før rammetillatelse kan gis.

## **7. BYGGEOMRÅDE FOR ENERGIANLEGG OG RENOVASJONSANLEGG (pbl § 12-5.1)**

- .1 Innenfor områdene Trafo1-3 tillates oppført standard transformatorstasjoner.
- .2 Innenfor områdene f\_RE1 og f\_RE2 plasseres felles renovasjonsbeholdere for tomter og eiendommer som grenser til vegene f\_V9 og f\_V12.

## **8. LEKEPLASSER (pbl § 12-5.1)**

- .1 Lekeplassene f\_L1-5 er felles for alle boligeiendommene i planområdet, unntatt for boligeiendommen gnr. 93 bnr. 15,17, jf. pkt. 2.8. De skal utskilles som egne gnr./bnr. og være varig knyttet til alle eiendommene som de er felles for.
- .2 I f\_L1-5 kan det tillates mindre bygg og anlegg som er aktuelle for områdenes bruk som lekeplasser eller som forbedrer og sikrer anvendeligheten som lekeplasser. Før det skjer opparbeidelse eller etablering av anlegg på de enkelte lekeplassene f\_L1-5, skal det utarbeides en plan for hver enkelt av dem som er godkjent av kommunen.
- .3 De felles lekeplassene f\_L1-5 kan også brukes som ledd i turveger/stier, adkomst til omgivelser og lignende.
- .4 På de felles lekeplassene f\_L1-5 skal eksisterende vegetasjon bevares så langt det passer for bruken av plassene.

## **9. SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5.2)**

- .1 De offentlige, felles og private trafikkanleggene skal ligge som vist i planen.
- .2 Kjørvegene o\_V1, o\_V2, o\_V3, o\_V4, o\_V5, o\_V6, o\_V7, o\_V8, gang-/sykkelvegene o\_G1, o\_G2, o\_G3, o\_G4 og fortau o\_F1 skal være offentlige. Kjørvegene f\_V9 og f\_V12 er felles vegger som betjener tiliggende regulerte tomter. f\_V10 er et område for en felles adkomstveg til bestående bebyggelse på eiendommene gnr. 90 bnr. 26 og 27. Dette området skal være åpent for allmennheten som gangforbindelse mellom bebyggelsen i det tilgrensende boligområdet ved Bergesvingen og f\_T11/f\_T14. f\_V10 tilhører eiendommen gnr. 90 bnr. 1 og skal også kunne benyttes som kjøreadkomst til den mot sør tilgrensende del av eiendommen gnr. 90 bnr. 1. Kjørveg f\_V11 er en privat adkomstveg til eiendommen gnr. 93, bnr. 15,17. Kjørveg f\_V13 er felles adkomstveg for eiendommene gnr. 93, bnr. 91, 92, 93 og 94.
- .3 De offentlige, felles og private vegene skal ha mindre stigning enn 1:10.
- .4 Terrenginngrep for offentlige, felles og private vegger skal utføres på en skånsom måte og så langt mulig være tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Vegskjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller istandsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene. De skal utføres samtidig med veganlegget. Der ikke annet er vist, inngår ferdig opparbeidede skjæringer og fyllinger i de tilstøtende arealene og er regulert som dem.

## **10. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5.3)**

- .1 Turdragene f\_T1-13 er felles for alle boligeiendommene i planområdet, med unntak av gnr. 93 bnr. 15,17, jf. pkt. 2.8. De skal utskilles med eget gnr./bnr. og være varig knyttet til alle eiendommene som de er felles for. Turdrag f\_T14 tilhører eiendommen gnr. 90 bnr. 1, men skal være åpen for allmennheten som gangforbindelse mellom f\_V10 og f\_T11.
- .2 I f\_T1-14 kan det anlegges stier som forbinder regulerte lekeplasser, veger og naturområder. Der forholdene gjør det mulig, kan det opparbeides akebakker eller andre anlegg som passer inn i turdragene. Før det skjer opparbeidelse eller etablering av anlegg ut over stier i turdragene f\_T1-14, skal det utarbeides en samlet plan for disse som er godkjent av kommunen.
- .3 I de felles turdragene f\_T1-14 skal eksisterende vegetasjon bevares så langt det er aktuelt i forhold til turdragets funksjon.
- .4 I turdraget f\_T9 skal det etableres en turveg som forbinder reguleringsområdet med bebyggelsen i det tilgrensende boligområdet ved Bergesvingen, jf. pkt. 2.2.

## **11. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5.5)**

- .1 Områdene for friluftsmål på land er felles for alle boligeiendommene i planområdet med unntak av gnr. 93 bnr. 15,17, jf. pkt. 2.8. De skal utskilles med eget gnr./bnr. og være varig knyttet til alle eiendommene som de er felles for. Områdene er åpne for allmenn bruk.
- .2 I områdene for friluftsmål på land kan det tillates anlegg og bygninger som øker friluftsområdenes verdi og egnethet som friluftsområder. Slike anlegg skal godkjennes av kommunen. Fra LK1/«Ramstaddam» og sørover med passering av o\_V1, videre forbi «Ramstaddammen» og ut av friluftsområdet vest for f\_T12, kan det anlegges ei skiløype. Når traséen er fastlagt, skal planen for skiløypa sendes til kommunen.
- .3 I området LK1 skal registrerte kulturminner herunder også "Ramstaddam" bevares.
- .4 Restene av gravhaugen og boplassporene innenfor området LK1 er automatisk fredet. Området kan brukes til leke- og friluftsområde dersom dette skjer på en skånsom måte.
- .5 I friluftsområdet i vassdrag (dam/tjern - "Ramstaddammen") kan det tillates anlegg i forbindelse med for eksempel bading. Slike anlegg skal godkjennes av kommunen.

## **12. HENSYNSSONER FOR FRISIKT (pbl § 12-6)**

- .1 I krysset mellom o\_V1 og fv. 527 skal det være frisiktsoner på 10x84 m som vist i planen.
- .2 I alle øvrige kryss i reguleringsområdet skal det være frisiktsoner på 4x50 m. I avkjørsler skal det være frisiktsoner på 4x30 m. Frisiktsonene i denne bestemmelsen er ikke vist i plankartet, men inngår i underliggende gjeldende arealbruksformål.
- .3 Terreng, vegetasjon eller andre sikthindrende objekter skal ikke være høyere enn 0,5 m over de tilstøtende vegenes plan. Tilsvarende gjelder for avkjørsler i reguleringsområdet. Oppstammede trær kan tillates.

## **13. HENSYNSSONE FOR VERN AV KULTURMINNE/KULTURMILJØ (pbl § 12-6)**

- .1 Hensynssonen gjelder bevaring av kulturminne/kulturmiljø benevnt som LK1 i plankartet, jf. pkt. 11.3 og 11.4 over.

- .2 "Ramstadstua" tillates restaurert og hvis aktuelt bli innredet til felles bruk. Istandsetting skal skje i samråd med Akershus fylkeskommune og etter følgende retningslinjer: Bygningen skal bevares gjennom kontinuerlig vedlikehold og reparasjoner framfor utskifting og fornying. Ved reparasjon eller utskifting skal det brukes samme typer materialer m.h.t. form og dimensjon. Eldre bygningsdeler, som fundamenter, fasadekledning, vinduer, listverk, takteking, eldre konstruktive deler, utvendige dører og andre detaljer, skal tilstrebes bevart. Tilbakeføring skal gjøres på dokumentert grunnlag. Det bestående uthuset tillates revet og kan eventuelt bli erstattet med nytt etter kommunens godkjenning.
- .3 Det tillates ikke inngrep i grunnen eller opparbeidelse av overflaten som kan skade kulturminnene.



Nannestad kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 92/25/0/1  
Adresse: Ramstadåsen 19A  
Utskriftsdato: 09.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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



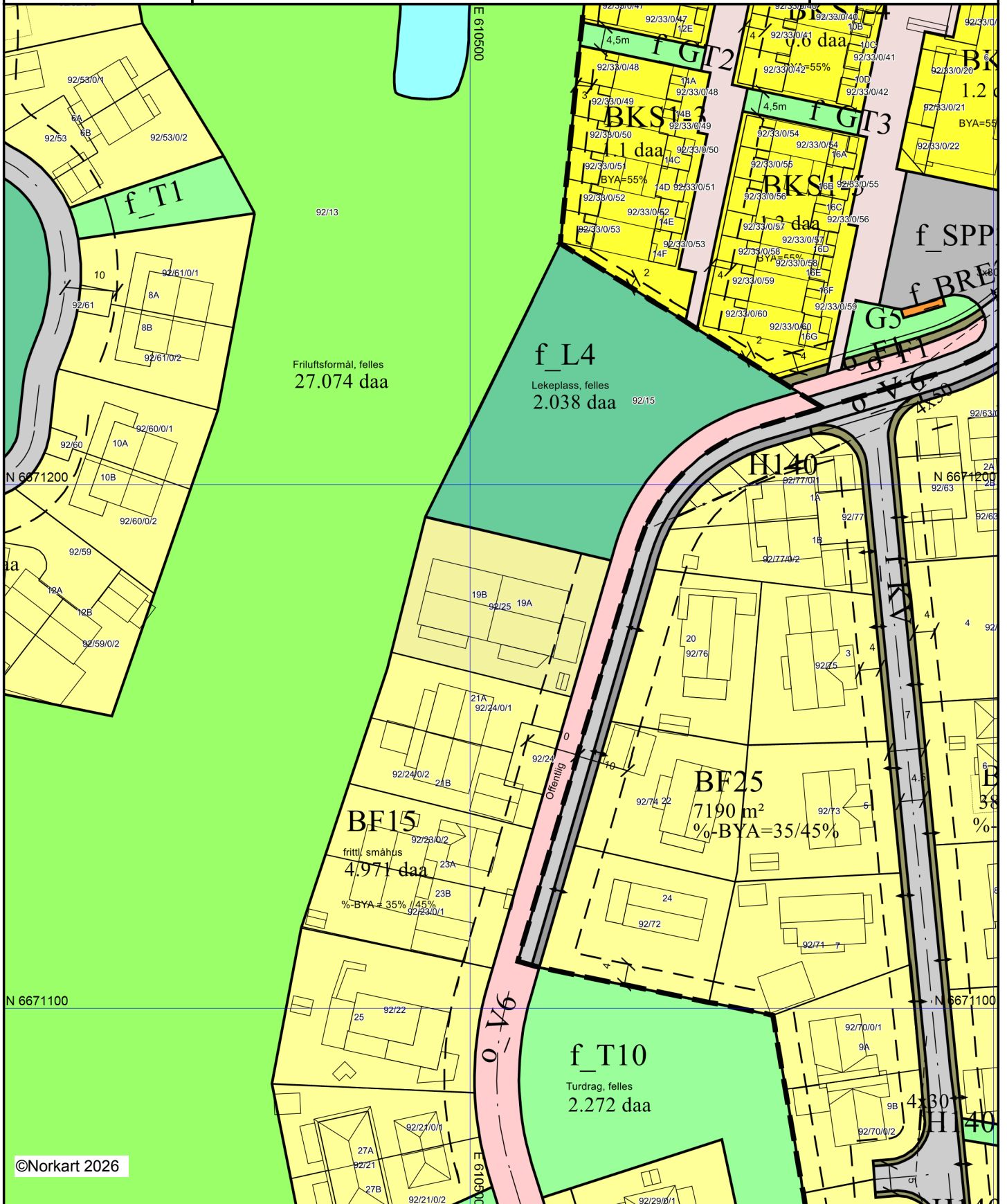
Nannestad kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 92/25/0/1  
Adresse: Ramstadåsen 19A  
Dato: 09.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Grønnstruktur
-  Turdrag
-  Turveg
-  Friluftsmål
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Sikringsone - Frisikt

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør



# Nannestad kommune

**Adresse:** Teiealleen 31, 2030 Nannestad

**Telefon:** 66105104

Utskriftsdato: 09.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

<b>Kommunenr.</b>	3238	<b>Gårdsnr.</b>	92	<b>Bruksnr.</b>	25	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Ramstadåsen 19A, 2033 ÅSGREINA								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0120202553	590	22.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	42

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

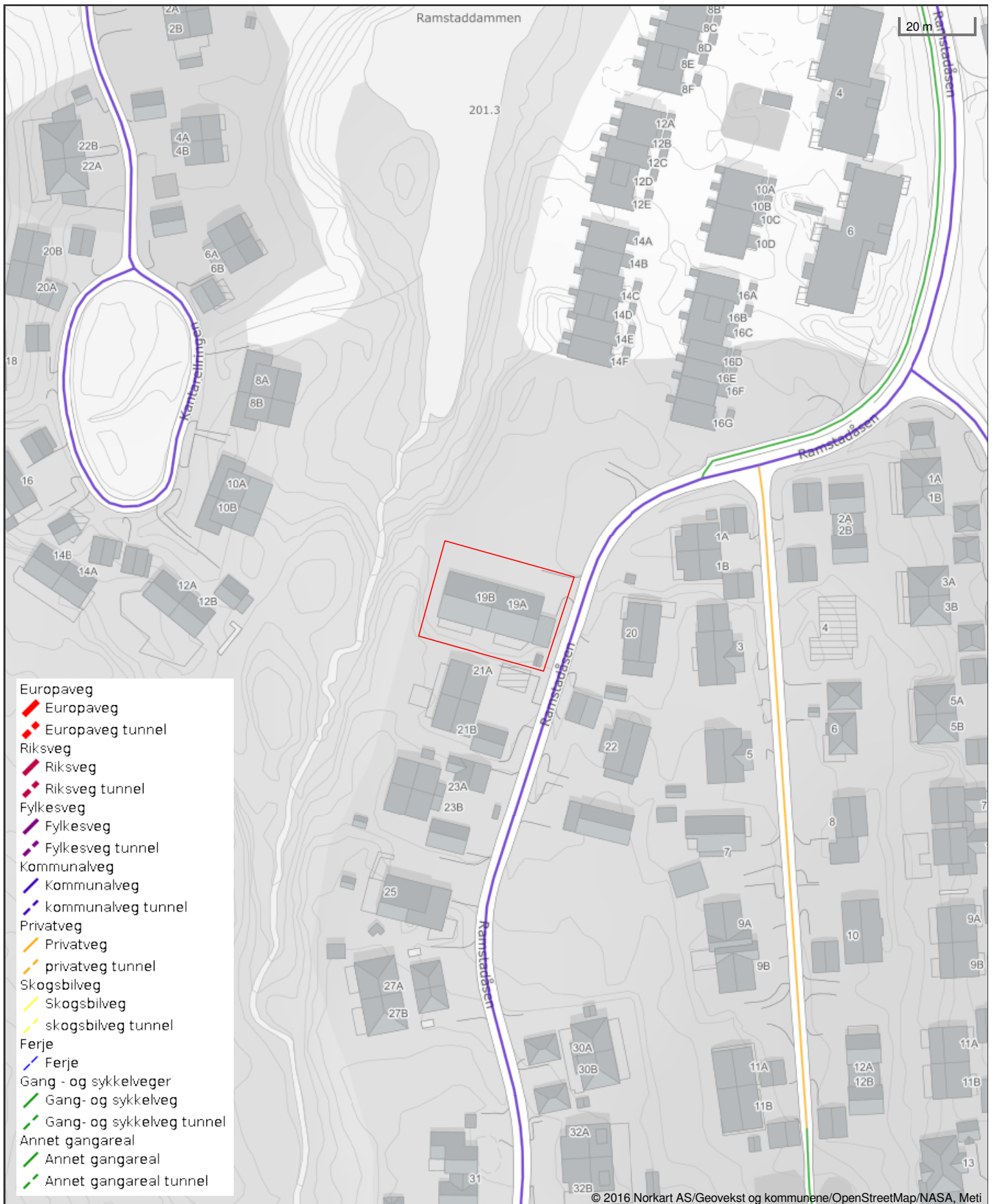
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### **FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Vegstatuskart for eiendom 3238 - 92/25//



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.