

Egenerklæring

Tyren 13, 2165 HVAM

09 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tyren 13	Tyren 13	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2018

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.

Min datter har lånt leiligheten min det siste året, men jeg har bodd der siden 2018

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

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Østby, Yvonne Jeanette

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

Termostaten på hovedbadet i 2.etg ble byttet februar 2026

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

En rute i stuen sprakk og ble byttet etter ca 1/2 år etter innflytting 2018, to nye ruter er sprukket i stue og glassmester har tatt mål og jeg venter på at arbeidet skal utføres/rutene skal byttes

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gjensidige

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i 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

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 28230619

Egenerklæringsskjema

Name

Yvonne Jeanette Østby

Date

2026-03-09

Identification



Yvonne Jeanette Østby



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Yvonne Jeanette Østby

09/03-2026
13:37:09

BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Tyren 13
2165 HVAM
Gnr./Bnr.: 79/314
Nes kommune

Rapportdato: 17.03.2026
Befaringsdato: 11.03.2026
Referansenummer: 15079071

Areal

Kjedet enebolig
Bruksareal: 189 m² (BRA-i: 183 m²)

Totalt bruksareal: 189 m² (BRA-i: 183 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Espen H Amundsen



41232709

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges 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 tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser 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 tilleggssbestemmelser 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. Tepper, 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 bygningssakkyndiges 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 bærekraftøymed, 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 bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. 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 bygningssakkyndige 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, byggt teknisk 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 befaringsdagen, 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	11.03.2026
Referansenummer	15079071
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0027
Hjemmelshaver/selger	Yvonne Jeanette Østby
Bygningssakkyndig inspektør	Espen H Amundsen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	17.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Tyren 13
Postnummer/sted	2165 HVAM
Kommune	3228 - Nes
Gnr./Bnr.:	79/314
Seksjonsnr.	30
Tomt	Eiet tomt: 8203 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Kjedet enebolig	2017		

Tomtebeskrivelse

Kjedet enebolig beliggende på Hvam, i Nes kommune. Sameiet har felles tomt. Tomtearealet er opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, prydbusker, trær og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via utvendig trapp.

Byggemåte

Bolig oppført i 2017. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Skillende dekker av lettklinkerelementer. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med trepanel. flatt yttertak utvendig tekket med takpapp/membran. Ytterdør med glassfelt. Ytterdør av tre. Vinduer av tre med to-lags og tre-lags glass. Balkongdører med karmen av tre med to-lags glass. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av elektrisitet i form av stedvise panelovner, gulvvarme i våtrommene og luft til luft varmepumpe i stue/kjøkken samt vedfyring i form av peisovn i stue/kjøkken.

Boligen inneholder

- 2. etasje: entré, kontor, soverom, bad, vaskerom, bod. Utgang fra stue/kjøkken til balkong. Utgang fra entré til balkong.
- 3. etasje: gang, tre soverom, bod, bad, stue. Utgang fra gang til balkong.

Takterrasse med adkomst via balkong i 3.etasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 3.etasje		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	9	
Våtrom - Vaskerom 2.etasje		Tettesjiktets tilslutning til sluk	11	
		Avløp (inkl. sluk)	11	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	11	
Tekniske anlegg		Varmpumper	12	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
Andre rom		Overflate vegg	12	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	13	Kr 0 - 10 000

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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige 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)					
Kjedet enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		6		6	
		Bod			
2.etasje	97			97	56
	Entré, kontor, soverom, vaskerom, stue/kjøkken, bod				Balkonger
3.etasje	86			86	13
	Gang, tre soverom, stue, bad,bod.				Balkong
4.etasje					56
					Takterrasse
SUM	183	6		189	125
Total bruksareal: 189 m²					

Kommentar til arealmålingen

- Balkong i 2.etasje oppmålt til 43 m2 (TBA).
- Balkong i 2.etasje oppmålt til 13 m2 (TBA).
- Balkong i 3.etasje oppmålt til 13 m2 (TBA).
- Takterrasse er oppmålt til 56 m2 (TBA).
- Boligen disponerer en bod på 6 m2 (BRA-E) i byggets 1.etasje.
- Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles carport. Det er lader for el-bil på biloppstillingsplass.
- Takhøyder:
 - 2.etasje: 2,40-5,18 meter.
 - 3.etasje: 2,39 meter.

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 befaringsdagen. 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 09.03.2026.
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 03.03.2016.
Godkjent fasadetegning	Fremlagt fasadetegning fra byggeår datert 16.03.2016.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 05.02.2018.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan datert 02.02.2026.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad 3.etasje

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingflate med downlights. Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps. Speilskap over servant med overlys. Dusjnise med innfellbare glassdører og dusjarmatur. Gulvmontert badekar med dusjbatteri. Innebygget sisterner med vegghengt klosett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon



TG 1

Fallforhold rundt sluk

Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til 60 mm over en avstand på 12 cm.

Lekkasjesikkerhet

Høydeforskjellene mellom topp overflate gulv ved dør til toppen av sluket er målt til ca 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

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 21,2 prosent, ved 20,9 celsius med duggpunkt på -1,9 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



TG 2

Tettesjiktets tilslutning til sluk

Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Avløp (inkl. sluk)

Grunnet plassering av badekar er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Slukets tilkomstmulighet for rengjøring

Sluk under badekar er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk bad 3.etasje

Våtrom - Bad 2.etasje

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Veggflater kledd med våtromsplater. Malt himlingflate med downlights. Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap over servant med overlys. Dusjnisje med innfellbare glassdører og dusjarmatur. Innebygget systerne med vegghengt klosett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - 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 - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon



TG 1

Fallforhold rundt sluk

Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til 9 mm over en avstand på 60 cm.

Lekkasjesikkerhet

Høydeforskjellene mellom topp overflate gulv ved dør til toppen av sluket er målt til ca 35 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

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 24,1 prosent, ved 19 celsius med duggpunkt på -1,8 celsius.

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk bad 2.etasje

Våtrom - Vaskerom 2.etasje

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Veggflater kledd med våtromsplater. Malt himlingflate med downlights. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
 TG 1	Fallforhold rundt sluk	Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til 40 mm over en avstand på 10 cm.
	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjellene mellom topp overflate gulv ved dør til toppen av sluket er målt til ca 12 mm i kombinasjon med oppkant på membran ved dør på ca 15 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	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 23,5 prosent, ved 19,5 celsius med duggpunkt på -1,7 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Grunnet plassering av varmtvannsbereder er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Avløp (inkl. sluk)	Det er ikke tilfredsstillende tilgang for undersøkelser av sluket grunnet plassering av varmtvannsbereder. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk under varmtvannsbereder er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk vaskerom

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår. Benkeplater av heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte komfyr. Nedfelt induksjonstopp. Komfyrvakt. Mekanisk kjøkkenventilator. Integrert oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap. Integrert fryser. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstoppventil. 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	
 TG 1	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for vann i bod 3. etasje og bad 2. etasje. Hovedstoppekran i fordelerskap bad 2. etasje. Varmtvannsbereider med 190 liter i vaskerom. Boligen har balansert ventilasjon. Ventilassjonsagregat i bod 3. etasje.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereider	
	TG 2	Varmepumper	Det er ukjent når varmpumpen sist fikk service. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.-3. år for å opprettholde ytelse og levetid. Konsekvens av manglende service kan være forkortet levetid, nedsatt funksjon etc. Foreslått tiltak er at det gjennomføres service for å sikre videre funksjon og avklare dagens tilstand.
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det er registrert symptomer på at det mekaniske ventilasjonsanlegget med ventilasjonskanaler ikke har hatt service. Konsekvensen er muligheten for underliggende feil med anlegget. God ventilasjon er viktig for et godt innemiljø og for å motvirke potensialet for fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for rens og service.
	TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat og fliser. Gulvvarme i entré. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Downlights i entré, stue/kjøkken gang 2. etasje og stue 2. etasje. Glatte innerdører. Boligen har balansert ventilasjon.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate gulv - Innerdører
	TG 2	Overflate vegg Veggflater har betydelig slitasje og enkelte skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Stålpipe fra byggeår. Peisovn i stue/kjøkken 2. etasje.

	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).

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre.
Rekkverk av trekonstruksjoner.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand
	HMS	Rekkverk og håndløper Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av lettklinkerelementer i 2. etasje og trekonstruksjoner i 3. etasje.

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. Skjevhetmåling ble i 2. etasje utført i stue/kjøkken og stue/kjøkken-entré. Skjevhetmåling ble i 3. etasje utført i stue og stue-gang.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 2.etasje - 3.etasje	
 TG 1	2.etasje	Skjevhetmåling utført i stue/kjøkken-entré viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 7 mm. Skjevhetmåling utført i stue/kjøkken viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 6 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	3.etasje	Skjevhetmåling utført i stue-gang viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 10 mm. Skjevhetmåling utført i stue viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 2 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Belistning, hjørnekasser og forkantbord av tre.

 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 - Gnagersikring
--	--

Vinduer og ytterdører

Ytterdør fra byggeår av tre. Vinduer med karmen av tre med tre-lags glass fra byggeår. Vinduer med karmen av tre med to-lags glass fra byggeår. Balkongdører med karmen av tre med to-lags glass fra byggeår. Balkongdør med karmen av tre med tre-lags glass fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer og omramming	
 TG 3	Ytterdører og omramming	Tg3 gjelder: Glass i balkongdør i 2.etasje er sprukket. Konsekvens er at glassets isolasjonsevne ikke er ivaretatt. Anbefalte tiltak er å bytte glasset. Sjablongmessig prisanslag gjelder bytte av glass i balkongdør. Forøvrig ingen merknader på øvrige dører. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttertak

Flatt yttertak utvendig tekket med takpapp/membran fra byggeår.
Pipe i metall. Utvendige nedløp i metall.

 TGIU	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Takkonstruksjonen er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst som følge av tildekking med takterrasse og torvtak. På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivarettatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand. Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. TGIU gis i henhold til NS 3600.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger

Utgang fra stue/kjøkken 2. etasje til balkong på 43 m2. Bærende konstruksjoner av lettklinkerblokker utvendig tekket med takpapp/membran belagt med spalte gulv. Rekkverk av stål og glass. Utebelysning og stikkontakter. Rekkverkshøyden er målt 97 cm.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
 TGIU	Membraner og vanntett sjikt	Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. TGIU gis i henhold til NS 3600.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Balkonger

Utgang fra entré til balkong på 13 m2. Bærende konstruksjoner av tre belagt med spalte gulv. Rekkverk av tre. Utebelysning. Rekkverkshøyden er målt til ca 111 cm.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Balkonger

Utgang fra gang 3. etasje til balkong på 13 m2. Bærende konstruksjoner av tre belagt med spalte gulv. Rekkverk av tre. Utebelysning. Rekkverkshøyden er målt til ca 110 cm.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Balkonger

Adkomst fra balkong 3. etasje til takterrasse på 56 m2. Bærende konstruksjoner av tre teknet med takpapp/membran utvendig belagt med spalte gulv. Rekkverk av stål og glass. Utebelysning og stikkontakter. Rekkverkshøyden er målt til ca 102 cm.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
	TGIU	Membraner og vanntett sjikt Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. TGIU gis i henhold til NS 3600.
	HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).

Utvendig trapp

Utvendige spiraltrapp for adkomst til takterrasse. Bærende konstruksjoner, trinn og rekkverk av stål. Rekkverkshøyden er målt til ca 107 m2.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utvendig trapp
	HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).

Utvendig trapp

Utvendige trapp av tre mellom tomtetnivå og boligen. Rekkverk av tre.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utvendig trapp
	HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Støpt plate på mark. Etasjeskillere av lettklinkerelementer og trekonstruksjoner. Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Søyler og pilarer
	TGIU	Grunnmur og fundament Grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av at overflatene er dekket av utvendig platekledning.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakketnivå. 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

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

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, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

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:

Ja.

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 med automatsikringer i bod 3.etasje. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

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

Nei.

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:

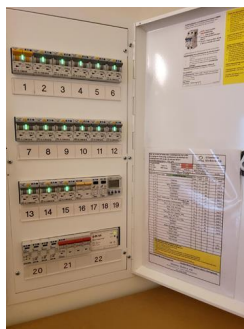
Nei.

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. 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 bygningsakkyndige 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 søknadspliktige 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.](#)

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider 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 brannsakkyndige

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.](#)

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. 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 byggt teknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

[Nei.](#)

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:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert 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 forenklete 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 forenklete 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 tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser 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 tilleggbestemmelser 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 bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avlassing 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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, postkassestativer, 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.

Espen H Amundson

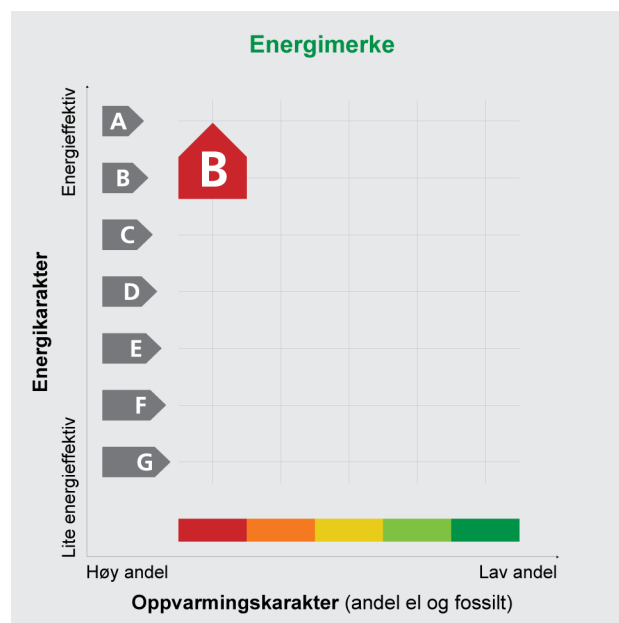
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41232709

ENERGIATTEST

Adresse	Tyren 13
Postnr	2165
Sted	HVAM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	79
Bnr.	314
Seksjonsnr.	30
Festenr.	
Bygn. nr.	300588126
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2019-1045339
Dato	30.08.2019

Innmeldt av Yvonne Østby



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Installere luft/luft-varmepumpe

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Tomannsbolig horisontaldelt

Byggeår: 2017

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 174

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Balansert

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tyren 13

Postnr/Sted: 2165 HVAM

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0201

Dato: 30.08.2019 19:00:25

Energimerkenummer: A2019-1045339

Ansvarlig for energiattesten: Yvonne Østby

Energimerking er utført av: Yvonne Østby

Gnr: 79

Bnr: 314

Seksjonsnr: 30

Festenr:

Byggnr: 300588126

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Nabolagsprofil

Tyren 13 - Nabolaget Neskollen - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Neskollen	15 min
Linje 450, 460, 463	1.4 km
Årnes stasjon	13 min
Linje F1, R14	9.8 km
Årnes stasjon	13 min
Buss, tog	9.8 km
Oslo Gardermoen	24 min

Skoler

Neskollen skole (1-7 kl.)	15 min
519 elever, 24 klasser	1.4 km
Romerike International School (1-10 kl.)	19 min
205 elever, 10 klasser	1.8 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
433 elever, 24 klasser	8.4 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
386 elever, 23 klasser	11 km
Hvam videregående skole	6 min
300 elever, 14 klasser	4.8 km
Nes videregående skole	16 min
600 elever, 39 klasser	11.1 km

«Gode naboer og samhold.
Passer på hverandre»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

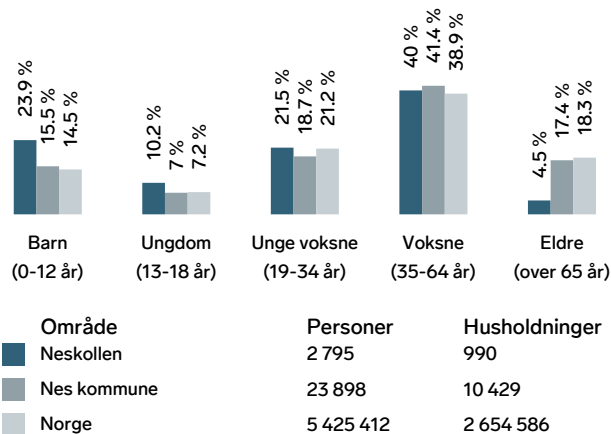
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Øvre Neskollen naturbarnehage (1-5 år)	8 min
94 barn	0.7 km
Neskollen Melkeveien barnehage (1-5 år)	14 min
83 barn	1.3 km
Neskollen Tellusvegen barnehage (1-5 år)	15 min
96 barn	1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Neskollen	12 min
Post i butikk, PostNord	1.2 km
Coop Extra Neskollen	17 min
PostNord	1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



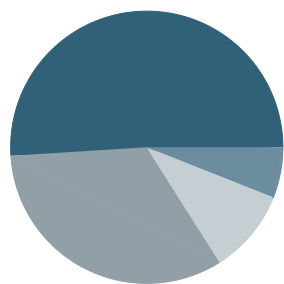
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

	Neskollen skøytebane-balløkke Ballspill	7 min	0.6 km
	Neskollen Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	18 min	1.6 km
	Nes Arena Treningssenter	18 min	
	Spenst Årnes	12 min	

Boligmasse



51% enebolig
33% rekkehus
10% blokk
6% annet

«Koselig sted å bo, rolig og godt
:)»

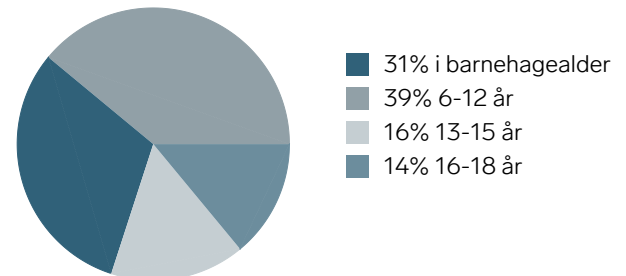
Sitat fra en lokalkjent



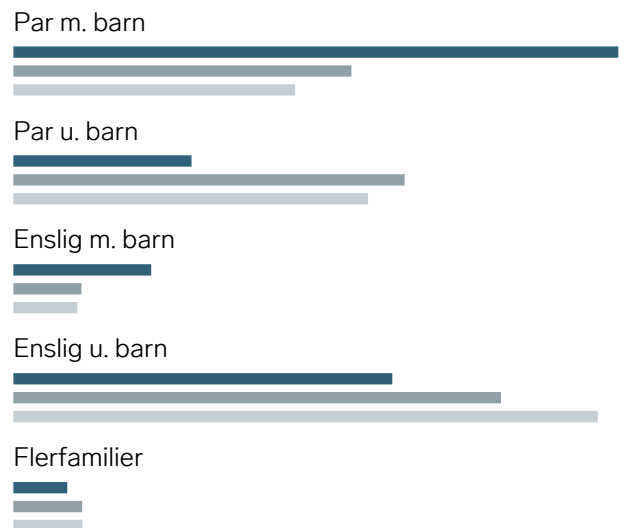
Varer/Tjenester

	AMFI Eurosenderet	9 min
	Vitusapotek Vormsund	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



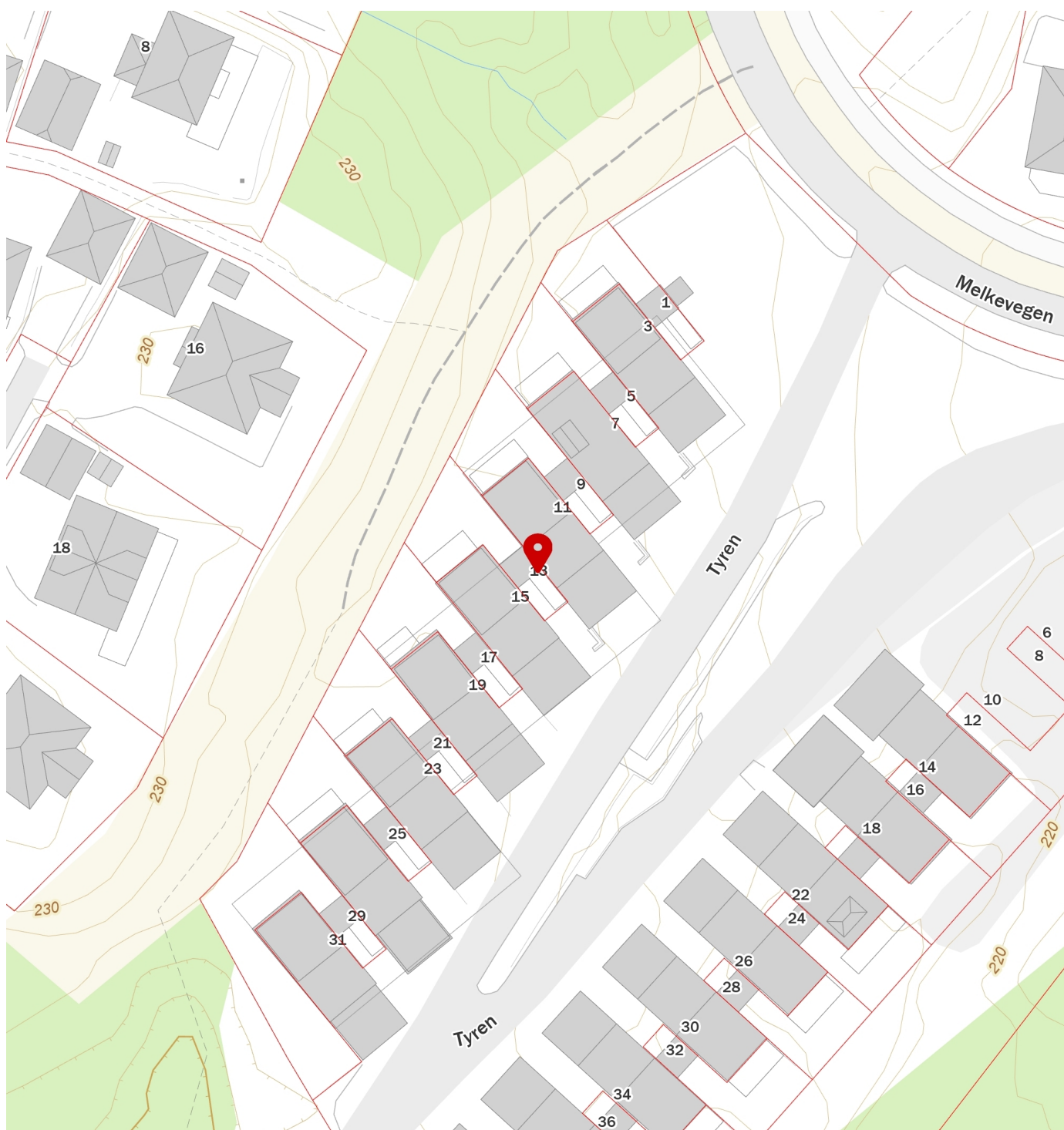
Familiesammensetning



0%	45%
	Neskollen
	Nes kommune
	Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Kommune NES	Journalnr: 2016/484	Midlertidig brukstillatelse etter plan- bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10
-----------------------	---------------------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse) Romerike Arkitekter AS Postboks 166 2151 Årnes	Tiltakshaver (navn, adresse) Udnes & Aas Utvikling AS Udneskroken 144 2150 ÅRNES
---	---

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tyren 13 og 15, 2165 HVAM	79	314		29, 30

Spesifikasjon

Tilbyggets/byggets art
Kjedehus

Vedtak fattet av
Areal og Miljø

Vedtak dato
06.06.16

Saksnr.
2016/484

Merknader	Kommunen finner tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlige betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 21-10, midlertidig brukstillatelse for: ☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget		
	Ferdigattest må begjæres når nedstående er utført		Må fullføres innen (dato)
	Resterende boenheter		01.03.20
	Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet ☐ Ja ☐ Nei		

Merknad

Den midlertidige tillatelsen er gyldig frem til 01.03.20. Innen denne dato skal tiltakshaver ha utført de arbeidene som gjenstår, og henvendt seg til kommunen for å få utstedt ferdigattest. Hvis denne fristen oversittes, vil det bli ilagt et tilleggsgebyr på kr 750,- til dekning av de omkostninger kommunen påføres som følge av ekstraarbeid.

Underskrift

Sted Årnes	Dato 05.02.2018	Stempel/underskrift Irene Andreassen Avdelingsleder (elektronisk signert)
---------------	--------------------	---

Innkalling til ordinært årsmøte 06.05.2025 for 5047 Tyren Boligsameie.

Møtested: Carporten til Knut & Tone (Tyren 22)

Tid: kl. 19:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsordenen legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsordenen og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskapet 2024

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Innkommende saker

Sak 6: Personvalg

Sak 7: Kommentarer og innspill

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Styreleder Henrik Sørensen velges til møteleder. To, og minst én, møtedeltaker (eiere) signerer protokoll med møteleder og et annet styremedlem. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret:

Henrik Sørensen (styreleder)

Knut Øen (styremedlem)

Anders Fredriksen (styremedlem)

Terje Øyhaugen (styremedlem)

Kristin Borgersrud (varamedlem)

Forretningsførsel og revisjon:

BORI er forretningsfører og revisor er SLM Revisjon AS.

Bygninger og forsikringer:

Per 28.04.2025 er det 16 bygg og 32 boenheter i sameiet. Forsikringen heter BORI Huseierforsikring og håndteres gjennom Söderberg & Partners.

Økonomien for året som har gått:

Vedlagt følger regnskapsrapport pr. 31.12.2024 som viser et positivt resultat etter finansinntekter/finanskostnader på kr 107 955.

Boligselskapet hadde per 31.12.2024 en positiv arbeidskapital på kr 206 510. Dette er lavere enn BORIs anbefalte minimumsnivå som er 4 måneders budsjetterte felleskostnader. I følge BORI bør styret vurdere tiltak for å forbedre dette.

Styremøter og styrets arbeid:

- Styret samles en gang i måneden hjemme hos en av medlemmene og går gjennom pågående og nye saker.
- Per 28.4.2025 har styret 6 åpne saker. Disse sakene omhandler alt fra forsikring, utbygger, fellesområder, vedlikehold av bygg og spørsmål til kommunen.
- I 2024 behandlet og lukket styret til sammen 19 saker i vårt saksbehandlingssystem. I tillegg skal det nevnes at det kommer inn en del e-post til styret som må besvares.
- Saken som går igjen mest er parkering og klager fra beboere på feilparkering. Styret jobber kontinuerlig med å forbedre skiltingen samt informere om dette på e-post. Styret har kjøpt inn en del nye skilter for både reserverte og utleide plasser, og har som mål å få på plass dette 1. våren 2025.

- Styret jobber kontinuerlig med nåværende avtaler mot våre ulike leverandører, reforhandling av disse, og innhenting av nye tilbud/avtaler med andre leverandører ved behov.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Regnskapet 2024

Inntekter: 880 001 (mot budsjett 876 958)

Utgifter: 777 922 (mot budsjett 822 865)

Resultat: 107 955 (mot budsjett 54 093)

Det positive resultatet skyldes i større grad justeringer gjort i kommunale avgifter grunnet bl.a. flere nye enheter og flere manglende innleveringer av vannmålere, noe som gjør at kommunen stipulerer sameiets totale vannforbruk. Regnskapet for 2023 viste et resultat på - 105 125 som var forårsaket av det samme. Dette har "forfulgt" oss og viser viktigheten om at alle enheter må levere inn vannmålerstand innen fristen som er innen desember hvert år. I vedlagt resultatregnskap kan man se at vårt budsjett i 2024 på kommunale avgifter var ca. 100 000 mer enn det faktiske resultatet. På årets budsjett ligger vi nok også en del høyere på denne posten grunnet samme problematikk.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 32 000

Sak 5: Innkommende saker

Det kom ingen saker inn for behandling til årsmøtet innen fristen som var 8.4.2025.

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

Ingen saker innmeldt

Sak 6: Personvalg

- Henrik Sørensen stiller til gjenvalg som styreleder for to perioder.
- Knut Øen stiller til gjenvalg som styremedlem for to perioder.
- Terje Øyhaugen stiller til gjenvalg som styremedlem for to perioder.
- Anders Fredriksen stiller til gjenvalg som styremedlem for to perioder.

- Kristin Borgersrud stiller til gjenvalg som varamedlem for en periode.
- Om andre er interessert i å stille som enten styremedlem eller vara for neste periode, så er dette mulig.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Henrik Skar Sørensen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Knut Øen
- Terje Øyhaugen
- Anders Fredriksen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Kristin Borgersrud

Sak 7: Kommentarer og innspill

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

Styret noterer ned og tar kommentarer og innspill til etterretning.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Tyren Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	857 251	717 636	861 982	1 118 088
Annen driftsinntekt	2	22 750	33 792	14 976	14 976
Sum driftsinntekter		880 001	751 428	876 958	1 133 064
Kostnader					
Lønnskostnad	3	31 948	31 948	0	36 500
Konsulenttjenester	4	69 805	63 216	68 965	73 700
Kontingenter		2 130	1 990	2 000	2 000
Rep og vedlikehold	5	6 660	0	10 000	53 000
Forsikringer		76 449	62 787	74 000	80 880
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		366 768	477 307	465 000	450 000
Energi og fyring		6 470	7 152	7 000	6 999
Kabel-TV og telefoni		124 175	135 466	137 000	137 000
Driftskostnader		90 563	79 031	50 000	70 000
Andre driftskostnader	6	2 956	2 889	8 900	4 000
Sum driftskostnader		777 922	861 786	822 865	914 079
Driftsresultat før finansposter		102 079	-110 358	54 093	218 985
Finansielle poster					
Finansinntekt		5 876	5 233	0	0
Sum finansposter		5 876	5 233	0	0
Årsresultat		107 955	-105 125	54 093	218 985
Overført til annen egenkapital	7	107 955	-105 125	0	0
Sum disponering		107 955	-105 125	0	0

Balanse 31.12.2024

Tyren Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		4 800	4 800
Sum finansielle anleggsmidler		4 800	4 800
Sum anleggsmidler		4 800	4 800
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		127 691	105 940
Kundefordringer		1 541	2 275
Sum fordringer		129 232	108 216
Bankinnskudd, kasse o.l.		206 978	91 696
Sum omløpsmidler		336 210	199 912
SUM EIENDELER		341 010	204 712

Balanse 31.12.2024

Tyren Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	211 310	103 354
Sum egenkapital		211 310	103 354
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		129 022	100 652
Annen kortsiktig gjeld	8	679	706
Sum kortsiktig gjeld		129 701	101 358
Sum gjeld		129 701	101 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		341 010	204 712

Tyren Boligsameie

Henrik Skar Sørensen
Styrets leder

Terje Øyhaugen
Styremedlem

Knut Øen
Styremedlem

Anders Fredriksen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut ifra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	719 465	593 283	724 982	960 492
3606 Kabel TV/bredbånd	137 786	124 353	137 000	146 796
3608 Parkeringsplasser	0	0	0	10 800
Sum felleskostnader	857 251	717 636	861 982	1 118 088

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	14 898	33 792	14 976	14 976
Oppstartskapital	7 852	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	22 750	33 792	14 976	14 976

Andre inntekter gjelder innkreving ifb. med sprinkleranlegg.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	28 000	28 000	0	32 000
Arbeidsgiveravgift	3 948	3 948	0	4 500
Sum lønnskostnader	31 948	31 948	0	36 500

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 188	4 188	4 500	5 000
Forretningsførerhonorar	65 617	59 029	64 465	68 700
Sum konsulenttjenester	69 805	63 216	68 965	73 700

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	0	10 000	2 000
Vedlikehold utvendig anlegg	5 839	0	0	50 000
Dugnadskostnader	821	0	0	1 000
Sum vedlikeholdskostnader	6 660	0	10 000	53 000

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Datautstyr og programvare	0	488	500	500
Nøkler, låser og skilt	0	0	3 000	2 000
Lisenser/software	553	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	0	0	3 000	0
Øredifferanser	3	1	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	1 500
Sum andre driftskostnader	2 956	2 889	8 900	4 000

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	103 354	208 480
Tilført til/fra EK fra årets resultat	107 955	-105 125
Sum opptjent egenkapital 31.12	211 310	103 354
Annen egenkapital 31.12	211 310	103 354
Sum egenkapital 31.12	211 310	103 354

Note 8 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre påløpte kostnader	679	0
Avsatte påløpte kostnader	0	706
Sum annen kortsiktig gjeld	679	706

Andre påløpte kostnader gjelder strømfaktura for desember, med forfall i januar 2025.

Note 9 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	98 554	203 680
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	107 955	-105 125
B. Årets endring i arbeidskapital	107 955	-105 125
C. Arbeidskapital 31.12	206 510	98 554
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	336 210	199 912
- Kortsiktig gjeld	129 701	101 358
= Arbeidskapital 31.12	206 510	98 554

5047 12 Årsoppgjør 2024.pdf

Navn
Fredriksen, Anders

Dato
2025-02-24

Identifikasjon

 Fredriksen, Anders

Navn
Øen, Knut

Dato
2025-02-24

Identifikasjon

 Øen, Knut

Navn
Sørensen, Henrik Skar

Dato
2025-02-27

Identifikasjon

 Sørensen, Henrik Skar

Navn
Øyhaugen, Terje

Dato
2025-02-20

Identifikasjon

 Øyhaugen, Terje

Til årsmøtet i Tyren Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tyren Boligsameie som viser et overskudd på NOK 107 955. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 3. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

03.03.2025 20:56:14

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

5047 Tyren Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 06.05.2025

12 av 38 mulige stemmegivere var representert.
12 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 13 stemmer

Styreleder Henrik Sørensen velges til møteleder. To, og minst én, møtedeltaker (eiere) signerer protokoll med møteleder og et annet styremedlem. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret:

Henrik Sørensen (styreleder)

Knut Øen (styremedlem)

Anders Fredriksen (styremedlem)

Terje Øyhaugen (styremedlem)

Kristin Borgersrud (varamedlem)

Forretningsførsel og revisjon:

BORI er forretningsfører og revisor er SLM Revisjon AS.

Bygninger og forsikringer:

Per 28.04.2025 er det 16 bygg og 32 boenheter i sameiet. Forsikringen heter BORI Huseierforsikring og håndteres gjennom Söderberg & Partners.

Økonomien for året som har gått:

Vedlagt følger regnskapsrapport pr. 31.12.2024 som viser et positivt resultat etter finansinntekter/finanskostnader på kr 107 955.

Boligselskapet hadde per 31.12.2024 en positiv arbeidskapital på kr 206 510. Dette er lavere

enn BORIs anbefalte minimumsnivå som er 4 måneders budsjetterte felleskostnader. I følge BORI bør styret vurdere tiltak for å forbedre dette.

Styremøter og styrets arbeid:

- Styret samles en gang i måneden hjemme hos en av medlemmene og går gjennom pågående og nye saker.
- Per 28.4.2025 har styret 6 åpne saker. Disse sakene omhandler alt fra forsikring, utbygger, fellesområder, vedlikehold av bygg og spørsmål til kommunen.
- I 2024 behandlet og lukket styret til sammen 19 saker i vårt saksbehandlingssystem. I tillegg skal det nevnes at det kommer inn en del e-post til styret som må besvares.
- Saken som går igjen mest er parkering og klager fra beboere på feilparkering. Styret jobber kontinuerlig med å forbedre skiltingen samt informere om dette på e-post. Styret har kjøpt inn en del nye skilter for både reserverte og utleide plasser, og har som mål å få på plass dette ila. våren 2025.
- Styret jobber kontinuerlig med nåværende avtaler mot våre ulike leverandører, reforhandling av disse, og innhenting av nye tilbud/avtaler med andre leverandører ved behov.

Styrets forslag - Vedtatt med 13 stemmer

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sak 3: Regnskapet 2024

Inntekter: 880 001 (mot budsjett 876 958)

Utgifter: 777 922 (mot budsjett 822 865)

Resultat: 107 955 (mot budsjett 54 093)

Det positive resultatet skyldes i større grad justeringer gjort i kommunale avgifter grunnet bl.a. flere nye enheter og flere manglende innleveringer av vannmålere, noe som gjør at kommunen stipulerer sameiets totale vannforbruk. Regnskapet for 2023 viste et resultat på - 105 125 som var forårsaket av det samme. Dette har "forfulgt" oss og viser viktigheten om at alle enheter må levere inn vannmålerstand innen fristen som er innen desember hvert år. I vedlagt resultatregnskap kan man se at vårt budsjett i 2024 på kommunale avgifter var ca. 100 000 mer enn det faktiske resultatet. På årets budsjett ligger vi nok også en del høyere på denne posten grunnet samme problematikk.

Styrets forslag - Vedtatt med 13 stemmer

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Vedtatt med 13 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 32 000

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 13

Sak 5: Innkommende saker

Det kom ingen saker inn for behandling til årsmøtet innen fristen som var 8.4.2025.

Alternativ 1 - Vedtatt med 13 stemmer

Ingen saker innmeldt

Totalt antall stemmer: 13

Sak 6: Personvalg

- Henrik Sørensen stiller til gjenvalg som styreleder for to perioder.
- Knut Øen stiller til gjenvalg som styremedlem for to perioder.
- Terje Øyhaugen stiller til gjenvalg som styremedlem for en perioder.
- Anders Fredriksen stiller til gjenvalg som styremedlem for en perioder.
- Kristin Borgersrud stiller til gjenvalg som varamedlem for en periode.
- Om andre er interessert i å stille som enten styremedlem eller vara for neste periode, så er dette mulig.

Styreleder (2 år)

Henrik Skar Sørensen Valgt

Totalt antall stemmer: 13

Styremedlem (2 år)

Knut Øen Valgt

Totalt antall stemmer: 13

Varamedlem (1 år)

Kristin Borgersrud Valgt

Totalt antall stemmer: 13

Styremedlem (1 år) (2 posisjoner)

Terje Øyhaugen 1. valg

Anders Fredriksen 2. valg

Totalt antall stemmer: 13

Sak 7: Kommentarer og innspill

Alternativ 1 - Vedtatt med 13 stemmer

Styret noterer ned og tar kommentarer og innspill til etterretning.

Totalt antall stemmer: 13

Ordinært årsmøte 06.05.2025 protokoll.pdf

Navn

Holsten, Christian

Dato

2025-05-12

Navn

Øen, Knut

Dato

2025-05-12

Identifikasjon

 Holsten, Christian

Identifikasjon

 Øen, Knut

Navn

Andersen, Joakim

Dato

2025-05-12

Navn

Sørensen, Henrik Skar

Dato

2025-05-12

Identifikasjon

 Andersen, Joakim

Identifikasjon

 Sørensen, Henrik Skar

VEDTEKTER

for

Tyren Boligsameie

(org. nr. 919 545 879)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 21.08.2017

Endret og tilpasset ny eierseksjonslov på årsmøtet 17.04.2018

Endret og vedtatt på årsmøtet 19.05.2021

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Tyren Boligsameie.

Sameiet består av 38 boligseksjoner på eiendommen gnr 79, bnr 314 i Nes kommune, fordelt på 19 småhus med 2 seksjoner i hver og tilhørende carport – totalt 38 seksjoner. Boligseksjonene i 1. etasje, seksjon nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35 og 37, har tillegg i grunn som tilleggsareal på fellesområde – jfr. Seksjoneringsbegjæringen og vedlagt situasjonskart.

Alle seksjoner får 1 plass i carport foran huset. Det opparbeides også en egen parkeringsplass ved innkjøringen til sameiet. De største seksjonene, seksjon nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 og 38, får i tillegg bruksrett til en parkeringsplass hver tildelt på felles parkeringsplass. Øvre rekke har sine P-plasser på øvre parkering mot vest. Nedre rekke har sine P-plasser på nedre parkering lengst øst. De resterende parkeringsplassene vil være gjesteparkeringer.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører/styret om hvem som er ny eier/leietaker.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet. Eier plikter å informere leietaker om sameiets vedtekter og husordensregler.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruker med kontaktinformasjon registreres hos forretningsfører. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i seksjonseiermøte. Søknad om levegg og pergola på takterrasse skal avklares og godkjennes av styret.

3-2 Trivselsregler

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler, som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm.

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningsmassen, og etter forutgående vedtak i sameiet og/eller styret.

Alle enheter skal males/beises i samme farger, som bestemt av utbygger/arkitekt ved oppførelsen av prosjektet. Styret har myndighet til å endre dette.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, radiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlinger, kraner, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Hver enhet/seksjon plikter å gi tilstøtende eierseksjon mulighet til adkomst for å kunne utføre nødvendig vedlikehold av fasader i tomtegrense.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, Taksluk og sluk på utearealer, som er del av fellesarealer.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Unntak: Kostnader til bredbånd og kabel-TV fordeles etter nyttebegrepet. Dvs. at kostnadene fordeles likt mellom seksjonseierne (ikke etter seksjoneringsbrøken i sameiet).

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale á-konto beløp fastsatt av styret. Á-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnader/leie for ekstra parkeringsplass fordeles på de største seksjonene 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 og 38. Størrelsen på leien fastsettes av styret, og styret har myndighet til enhver tid å endre beløpet/leien ved behov. Enheter som trenger ekstra p-plasser utover sine faste plasser vil kunne bli belastet for leie for plassen de benytter.

(4) Hus 12 – 19 med seksjonene 23 – 38, får installert et sprinkleranlegg med pumpe. Disse seksjonene bærer alle kostnader ifm. drift og vedlikehold av dette anlegget, som pt. har en årlig stipulert servicekostnad på kr 15.000,- Denne kostnaden fordeles likt mellom ovennevnte seksjoner.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens **§ 38**. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer, med en til tre (1-3) varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen **utgangen av juni**. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

NES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 79 BNR. 17 M.FL., NESKOLLEN PÅ BØLERÅSEN

Saksnr 98/00119

Planen er datert 16.09.98, rev.B 22.02.99

Bestemmelsene er datert 16.09.98, rev.B 22.02.99

Vedtatt av formannskapet	1. gang 06.10.98
Vedtatt av formannskapet	2. gang 06.04.99
Vedtatt av KOMMUNESTYRET	27.04.99
Mindre vesentlig endring	16.11.99
Mindre vesentlig endring	08.01.01
Mindre vesentlig endring	05.02.04

ordfører

§ 1 HENSIKT

Planen skal legge til rette for utvikling av et levende lokalsamfunn med et variert bolig- og aktivitetstilbud.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder	- boliger, konsentrert småhusbebyggelse	B1, B2
- Byggeområder	- boliger, blokkbebyggelse	B3
- Byggeområder	- kontor/industri	K/I
- Byggeområder	- offentlig bebyggelse	O
- Byggeområder	- offentlig bebyggelse pumpestasjon	OP
- Byggeområde	- sentrumsområde	S
(forretning, kontor, offentlig-/almennyttig formål)		
- Offentlige trafikkområder	- kjøreveg	VEI1, VEI A
- Offentlige trafikkområder	- gang-/sykkelvei	G/S1 - G/S3

- | | | |
|------------------|-----------------------|---------|
| - Friområder | - park/turveg | F1 - F5 |
| - Spesialområder | - frisiktsone trafikk | |

§ 4 FELLES BESTEMMELSER

a) Vegetasjon

Vegetasjon som skal skjøttes og bevares er vist på plankartet som friområde F1-F5 og i bebyggelsesplaner som fellesarealer for lek og opphold. Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares. Før arbeidene i marka tar til skal det foreligge godkjent marksikringsplan som viser deponimasser, detaljert løsning for sikring av eksisterende verdifull vegetasjon og terrengformasjoner med angivelse av konkrete tiltak i felt.

b) Frisikt

Terrenget i frisiktsoner må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veger (jf veglovens §§ 29, 30, 31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende veger. Ved avkjørsler skal frisikt være 4 m x antall m tilsvarende skiltet km/t. Frisikt måles som angitt i vegnormalene.

c) Adkomst

Adkomst til det enkelte byggefelt skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel faslegges ved behandling av bebyggelsesplan.

d) Skjerming mot støy

Bygeområder skal i nødvendig utstrekning skjermes mot støy, slik at støynivå blir i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer. Skjermingstiltakene skal utformes med særlig hensyn til det estetiske miljø. Anleggene bør tilpasses omgivelsene mht materialbruk, farge m.v.

e) Grunnforhold

Av hensyn til rasfare må stabilitetsundersøkelser foretas før igangsettingstillatelse kan gis.

f) Gjerder

Det tillates ikke gjerder over 1 m høyde. Støttemurer over 1m og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen.

g) Ledninger

Kabler for tilførsel av strøm til boliger og gatelys, telefon og evt. kabel TV, skal legges forskriftsmessig i grøfter.

h) Veg, vann og avløp

Detaljplan for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes igang. Det skal legges vekt på å ta vare på overflatevann innen området, i form av fordrøyningsbasseng o.l.. Plassering av slike skal vises i bebyggelsesplan eller utomhusplan. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk. Veger, fortau og gang- og sykkelveger skal asfalteres eller opparbeides med et hensiktsmessig belegg i spesielle områder.

i) Forsamlingslokale/grendehus

I tilknytning til barneskolen/barnehagen/idrettshallen skal det som sambruksløsning være et forsamlingslokale for beboerne på Neskollen.

j) Oppvarming av bygninger

Minimum 50% av boligene i området skal være tilrettelagt for varmegjenvinning. Alle offentlige bygg, forretningsbygg og kontorbygg skal være tilrettelagt for vannbåren varme eller tilsvarende. For industribygg skal bruk av vannbåren varme tilstrebes.

k) Livsløpsstandard

Minimum 50 % av boligene skal ha livsløpsstandard.

§ 5 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

a) Felt B1 og B2, tomteutnyttelse, gesims- og mønehøyder.

Områdene skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt grad av utnyttning er %-BYA =15%, gesimshøyde inntil 6.5m og mønehøyde inntil 9m.

b) Felt B3, tomteutnyttelse, gesims- og mønehøyder.

Områdene skal nyttes til blokkbebyggelse i kombinasjon med konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt grad av utnyttning er %-BYA=30%. For inntil 50% av bebygd areal tillates gesimshøyde inntil 10m og mønehøyde 14m. For det øvrige arealet tillates gesimshøyde inntil 6m og mønehøyde 10m.

c) Bebyggelsesplan og utomhusplan

Godkjent bebyggelsesplan for hele eller deler av området samt godkjent utomhusplan for fellesarealer må foreligge før byggemelding behandles. Lekearealer som vist i utomhusplan skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger gis.

d) Bebyggelsens plassering i terrenget.

Husene skal tilpasses terrenget, og inngrep i dette skal skje så skånsomt som mulig, slik at eksisterende terreng bevares i størst mulig utstrekning og støttemurer og høye fyllinger unngås.

e) Takform

Bebyggelsen skal ha saltak med møne i husets lengderetning. Takvinkel på bolig skal være mellom 26 og 45 grader.

f) Garasjer og parkering

På eneboligtomter skal det avsettes plass til dobbel garasje/carport. Ved oppføring av enebolig med hybelleilighet skal det i tillegg, uavhengig av garasjen, avsettes en ekstra biloppstillingsplass. Garasjer og boder kan oppføres som frittliggende garasjer eller som tilbygg til hovedbygningen.

Frittliggende garasjer kan plasseres 5 meter fra reguleringsgrensen for veg ved innkjøring vinkelrett på vegen, og inntil 2 meter når garasjen plasseres parallelt med vegen. Frittliggende garasje inntil 50 m² BRA/BYA kan plasseres 1 meter fra nabogrense. Maks. tillatt gesimshøyde er 3m og maks. mønehøyde er 5.4m. Mønekote og gesimskote som angir maks møne- og gesimshøyde, beregnes fra gulvkote som oppgitt i de respektive bebyggelsesplanene for hvert delfelt. Mønekote er således gulvkote + 5,4 m. Gesimskote er gulvkote + 3,0 m. Takvinkel på garasje skal være maks 38 grader.

Oppholdsrom for mennesker tillates ikke innredet i , over eller under frittliggende garasjer eller boder. Arker eller andre oppbygg/påbygg på taket tillates ikke.

g) Materialbruk og farger

Av hensyn til fjernvirkning og landskap skal det legges vekt på bruk av materialer og farger som er tilpasset landskap og vegetasjon og underordner seg omgivelsene.

§ 6 KONTOR/INDUSTRI

a) Tomteutnyttelse, gesims- og mønehøyder.

Området skal nyttes til kontor og/eller industri. Tillatt bebygd areal er %-BYA=35%, gesimshøyde inntil 6,5m og mønehøyde 9m.

b) Bebyggelsesplan og utomhusplan

Godkjent bebyggelsesplan for hele eller deler av området samt godkjent utomhusplan må foreligge før byggemelding behandles. Bygningenes visuelle utforming m.h.t. fasader, materialbruk, volumer og takform skal tillegges vekt.

c) Parkbelte

Utenfor byggegrense på vestre del av kontor/industriområdet skal det etableres et parkbelte mot tilstøtende boligområde. Parkbeltet skal ferdigstilles sammen med kontor/industribebyggelsen forøvrig.

d) Oppdeling i parseller

Innenfor kontor/industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker. Parsellene skal ha en regelmessig form.

e) Virksomhet som er til ulempe for naboer

Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt. Bedrifter som etter kommunens skjønn vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende områder m.h.t. støy, lukt, trafikk, annen forurensning eller miljøbelastning tillates heller ikke i området. Herunder regnes også støy fra vifteanlegg, aggregater o.l. på bygningene, parkering av store kjøretøyer, inkl. trailere med kjøleaggregater. Parkering tillates ikke i parkbeltet.

f) Lagring

Utelagring skal skjermes med vegetasjon, gjerder eller være innebygd. Midlertidige skur, haller m.v. tillates ikke. Lagring tillates ikke i parkbeltet.

g) Gjerde

Gjerde med høyde inntil 2m kan tillates innenfor byggegrensen ved spesielle behov. Gjerde som avgrenser hele eller deler av parkbeltet tillates ikke.

h) Bebyggelsesplan og utomhusplan

Før byggemelding behandles skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan. Utomhusanlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 7 SENTRUMSOMRÅDE

a) Tomteutnyttelse, gesims- og mønehøyder.

Området skal nyttes til forretning, kontor, offentlig-/almennyttig formål (barnehage/ grendehus/konferanselokaler/svømmehall etc.). Tillatt bebygd areal er %-BYA=15%, gesimshøyde 6m og mønehøyde 9m. Samlet forretningsareal skal ikke overstige 3.000 m².

b) Bebyggelsesplan og utomhusplan

Før byggemelding behandles skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som fastlegger fordeling/beliggenhet av de enkelte formål.

Ved utarbeidelse og behandling av bebyggelsesplanen samt søknader om rammetillatelser innen feltet skal det legges vekt på funksjonen som områdets viktigste møteplass, og det skal av den grunn redegjøres særskilt for utforming med hensyn til samspillet mellom bygningene og et sentralt torv, herunder tilrettelegging for allsidig aktivitet og trivsel samt god tilknytning til omkringliggende trafikkområder med spesiell vekt på gangforbindelsene.

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan. Utomhusanlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 8 OFFENTLIG BEBYGGELSE

a) Bebyggelse

Området skal nyttes til barneskole. Tillatt bebygd areal er %-BYA=35% med gesimshøyde inntil 10m og mønehøyde inntil 14 m. Det kreves godkjent bebyggelsesplan for hele eller deler av området før byggemelding behandles.

b) Bebyggelse OP

Området er tomt for pumpehus til avløpsanlegget. Tomten skal ha kjøreadkomst fra Fv 477 over GS1.

Det er kun tillatt for kjøring i forbindelse med drift og vedlikehold av bygg og ledning med tilhørende pumper/ teknisk utstyr.

c) Utomhusplan

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan. Utomhusanlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 9 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

a) Bebyggelse eller anlegg

Innenfor felt F1 tillates etablert konstruksjoner og anlegg som vil være en naturlig del av områdenes funksjon som leke og aktivitets-område. Planutvalget kan gjøre unntak for bygning eller anlegg som inngår i områdets bruk som friområder. Opparbeidelse av slike anlegg skal skje så skånsomt som mulig, slik at eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig utstrekning. Oppsetting av skilt, kiosk, bod o.l. er ikke tillatt.

b) Skjermvirkning

For felt F2 - F3 skal eksisterende vegetasjon og terreng søkes bevart som skjerm og randsone mot byggeområdene.

b) Skjøtsel

Ved skjøtsel av friområdene skal det tas særlig hensyn til arealenes betydning som viktige nærfriluftsområder. Det skal også legges vekt på vegetasjonens funksjon som klimaskjermer og som visuelle skjermer og dens betydning for landskapsbildet i form av viktige randsoner, enkelttrær osv. Eventuelle grusstier skal opparbeides før brukstillatelse for boliger tillates.

§ 10 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

a) Kanalisert kryss for hovedsamlevei og bussholdeplasser

Avkjørsel for VEI1 fra Fv.477/VEI A skal opparbeides som kanalisert kryss. Bussholdeplasser ved Fv.477/VEI A skal opparbeides for begge retninger. Byggeplaner for dette skal godkjennes av Statens Vegvesen Akershus før igangsetting kan skje.

b) Kjøreveg, avkjørsler

VEI 1 og fremtidig gang- og sykkelveg langs Fv. 477 er avsatt som offentlig område og er åpne for allmenn ferdsel. VEI 1 må opparbeides før utbygging kan skje. Det er ikke tillatt å etablere andre avkjørsler enn de som er vist på planen.

c) Fartsdempende tiltak

Offentlige kjøreveier skal opparbeides med fartsdempende tiltak i samråd med teknisk etat.

d) Tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon

Ved opparbeidelse av gang-/sykkelveg skal det tas hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon, herunder det tilstøtende friområdets funksjon som visuell skjerm og randsone mot byggeområdene.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Opparbeidelse av kanalisert kryss for Fv 477 og VEI 1

Kanalisert kryss mellom Fv 477 og regulert hovedsamlevei VEI 1 må ferdigstilles innen 01.07.2000.

b) Opparbeidelse av gang-/sykkelvei langs Fv 477

Gang-/sykkelveg fra regulert kryss med Fv 477 frem til Rv 2 ved Rødkrysset med tilknytning til eksisterende gangveisystem må ferdigstilles innen 01.07.2000.

Gang-/sykkelveg fra regulert kryss ved Fv. 477 og fram til gang-/sykkelveg ved Tomteråsen/Udnes skal være ferdigstilt innen 1.8.2001 eller senest når det er bygd maksimum 400 boliger på boligfeltet.

c) Opparbeidelse av busslommer

Regulerte busslommer for begge kjøreretninger ved det regulerte kryss mellom Fv 477 og VEI 1 må ferdigstilles innen 01.07.2000.

d) Ferdigstillelse av barneskole

Barneskolen skal være ferdigstilt når det er bygd maksimum 150 boliger på boligfeltet og senest innen 1. aug. 2000.

e) Opparbeidelse av vei og gang-/sykkelveg innen B1-B3

Vei med gang-/sykkelvei skal ferdigstilles frem til B1-områdets avkjørsel innen 01.07.2000. Før igangsettingstillatelse gis innen områdene B2 og B3 skal vei med gang-/sykkelvei være opparbeidet fram til områdenes avkjørsel.

f) Ferdigstillelse av barnehage

Et barnehage tilbud skal være etablert i et permanent bygg når det er bygget maksimum 100 boliger på boligfeltet.

g) Ferdigstillelse av idrettshall

Idrettshall skal være ferdig ferdigstilt senest når det er bygd maksimum 150 boliger på boligfeltet og senest innen 1. aug. 2001.

h) Ferdigstillelse av nærmiljøanlegg

Et av nærmiljøanleggene skal lokaliseres i tilknytning til sentrumsområdet/skoleanlegget. Dette nærmiljøanlegget skal være ferdigstilt senest når det er bygd 150 boliger, dvs. samtidig med skoleanlegget.

i) Ferdigstillelse av dagligvarebutikk og kafè.

Dagligvarebutikk og kafè skal være ferdigstilt senest når det er bygd 300 boliger på boligfeltet.

NES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR NESKOLLEN FELT B4 OG B5

Planen er datert 05.11.04 med senere revideringer
Bestemmelsene er datert 05.11.04, sist revidert 12.12.2017

Vedtatt av formannskapet	1.gang	05.09.2006
Vedtatt av formannskapet	2. gang	27.02.2007
Vedtatt av Kommunestyret		13.03.2007

Planen er endret med vedtak:

Delfeltene B5.1 u, v, w, x og B5.4a, b, c, d, e, f, g, h, i	11.02.2013
Delfelt B5.1q	13.11.2013
Delfelt B5.1g	27.02.2014
Delfelt B5.2	23.04.2015
Delfelt B5.1b	16.01.2018

Planendring – detaljregulering:

Delfelt B4	Vedtatt av kommunestyret	20.09.2016
------------	--------------------------	------------



§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder - boliger
- Byggeområder - barnehage
- Offentlige trafikkområder - kjørevei
- Offentlige trafikkområder - gang-/sykkelvei
- Friområder - grøntområder
- Byggeområde - energianlegg
- Spesialområder - kommunalteknisk anlegg, høydebasseng
- Spesialområder - bevaring, tjøremile
- Spesialområder - frisihtsone trafikk
- Fellesområder - felles adkomst
- Fellesområder - felles parkering/garasjer
- Fellesområder - felles lek

- Fellesområder - felles grøntområder
- Fellesområder - felles areal for renovasjon
- Hensynssone H320 - flom

§ 3 **FELLESBESTEMMELSER**

a) Vegetasjon

Området er delvis hugget og tynnet. Gjenværende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Før arbeidene i marka tar til skal det foreligge godkjent marksikringsplan som viser deponimasser, detaljert løsning for sikring av eksisterende verdifull vegetasjon og terrengformasjoner med angivelse av konkrete tiltak i felt.

b) Frisikt

Terrenget i frisisiktsoner må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veger (jf veglovens §§ 29, 30, 31). Innenfor frisisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende veger. Ved avkjørsler skal frisisikt være 4 m x antall m tilsvarende skiltet km/t. Frisisikt måles som angitt i vegnormalene. I krysset mellom V2.2 og FV 477 (Hvamsmovegen) skal frisisikten være 10 x 138 m.

c) Adkomst

De enkelte delfelts adkomster er vist med piler. Eksakt plassering av adkomst til den enkelte eiendom fastlegges ved behandling av byggesøknad.

d) Skjerming mot støy m.m

Alle byggeprosjekter skal ha en HMS-plan for gjennomføring, som blant annet skal sikre anleggsområdet, minimalisere masseuttak, sikre mot støvplager, og i nødvendig utstrekning skjerme mot støy, slik at støynivået blir i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer. Skjermingstiltakene skal utformes med særlig hensyn til det estetiske miljø. Anleggene bør tilpasses omgivelsene mht materialbruk, farge m.v.

e) Grunnforhold

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det som grunnlag for dokumentasjon på oppfyllelse av krav til sikker byggegrunn (pbl. § 28-1), foreligge en tilstrekkelig geoteknisk vurdering av byggegrunnen med hensyn på fundamentering, setninger og grunnvann. Vurderingene skal foretas av fagkyndige og utbyggingen skal skje i henhold til disse.

Utgravinger i løsmasser på mer enn 2 meter må detaljprosjekteres av geotekniker. For V2.2 må utgravinger på mer enn 1.5 meter detaljprosjekteres av geotekniker pga. kvikkleireforekomst/bløt leire under tørrskorpelag

f) Gjerder

Det tillates ikke gjerder over 1 m høyde. Støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal meldes/søkes godkjent i kommunen i.h.t. gjeldende forskrifter. I feltene B5.1g+p+q må gjerder, hekker el.l. plasseres minimum 1 meter fra regulerings-linje til adkomstvei.

g) Ledninger

Kabler for tilførsel av strøm til boliger og gatelys, telefon og evt. kabel TV, skal legges forskriftsmessig i grøfter.

h) Veg, vann og avløp

Detaljert plan for vann og avløp sendes inn og godkjennes samtidig på hvert enkelt delfelt ved søknad om igangsettingstillatelse for boligene. Kommunaltekniske anlegg skal være ferdigstilt i det aktuelle delfelt og godkjent av kommunen før brukstillatelse kan gis for boligene. Veier, fortau og gang- og sykkelveier skal asfalteres. Antall boenheter som kobles på avløpsnett skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

i) Utomhusplan

Ved byggesøknad for boliger skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal inneholde følgende elementer: nye og gamle koter, bebyggelse og veier, fylling og skjæringssoner, naturmark/vegetasjon som skal bevares, ny beplantning, eventuelle gjerder, kantløsninger, terrengtrapper og støttemurer, plassering av lekeapparater, veianlegg/parkeringsareal, gangarealer, arealer for håndtering av avfall, felles postkassanlegg og eventuelle andre kommunaltekniske anlegg og trafoer.

Utomhusplan skal innleveres sammen med byggesøknaden. Eventuelt kan den innleveres i forkant av byggesøknaden. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Utomhusplan utarbeides fortrinnsvis for et helt delfelt samtidig. For eneboligtomter kan det eventuelt utarbeides utomhusplan for hver enkelt tomt på et vanlig situasjonskart.

j) Universell utforming

Planområdet skal utformes slik at det er tilrettelagt for bruk også for funksjonshemmede. Gangveier skal utformes med tilstrekkelig bredde og slak stigning (1:12,5) der det lar seg gjennomføre. Det enkelte delfelt skal vise tilnærming til universell utforming.

k) Flom, erosjonssikring, bekkelukking og overvannshåndtering (B4)

Flomveg

Det skal etableres sikre og trygge flomveier til resipient som skal vises på flomkart og godkjennes av kommunen ved søknad om tiltak.

Erosjonssikring

Der bekkene viser tegn til meandering og erosjon, og ved terrenginngrep i og nær bekken skal bekkantene erosjonssikres. Bekken langs V2.2 skal plastres og sikres mot erosjon til flomsikkert nivå.

Erosjonssikring skal være i henhold til tabellen under.

	Sted	Beregningsmetode	Fall	Vannføring	Steinstørrelse bunnsikring D ₅₀	Steinstørrelse Sidesikring D ₅₀
			(%)	(m ³ /s)	(cm)	(cm)
Bratte partiene	Hovedbekk	Rauset Steinbed	10	3,25	20	25
	Sidegren	Rauset Steinbed	10	1,5	25	30
Flate partiene	Hovedbekk	Maynords formel			10	12
	Sidegren	Maynords formel	0,1	1,6	<5 cm	< 5cm

Bekkelukking

Stikkrenner, rør og kulverter skal dimensjoneres så de kan ta unna en 200-års flom med en klimafaktor på 1,2. Bekkelukking skal i størst mulig grad unngås og bekkelukking skal være kortest mulig. En lukking av hele bekken på B4.1c skal unngås. Når det gjelder å sikre adkomst for gående og syklistar så bør man vurdere små trebroer i stedet for lukking av bekken i rør. Det skal ikke bygges boliger på en lukket strekning.

Overvannshåndtering

Overvann som føres til bekk skal fordøyes, slik at avrenningshastigheten slik den er før utbygging av området opprettholdes.

Overvannssystemet skal utformes med flere korte ledningsstrekninger til vassdrag i stedet for ett stort ledningssystem, for å unngå kapasitetsproblemer i overvannssystemet. Vegene skal utformes med avskjærende grøfter.

l) Hensynssone H320 (flomsone)

Bebyggelse skal plasseres over flomsikkert nivå. Innenfor flomsone H320_1-3 tillates ikke bebyggelse for opphold uten at det er dimensjonert og utført flomsikringstiltak. Ved terrengutforming skal flomsikkert nivå ikke underskrides.

Veg V2.2 skal bygges over flomsikkert nivå.

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

a) Bebyggelsens form og plassering.

I området skal det oppføres frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse så som eneboliger, tomannsboliger, kjedehus/-leiligheter og rekkehus, både horisontaldelt og vertikaldelt med tilhørende garasjeanlegg/carporter/boder, parkering og lekeareal. Boligene skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Husene skal tilpasses terrenget og inngrep i dette skal skje så skånsomt som mulig slik at eksisterende terreng bevares i størst mulig utstrekning.

I område B5.2 (eksisterende grustak) kan det oppføres terrassehus.

Boliger innenfor hvert delfelt skal være innbyrdes tilpasset hverandre med hensyn til arkitektonisk uttrykk og materialbruk. Bebyggelsen tillates bebygd med loft og antall etasjer tilpasses tillat møne- og gesimshøyde.

Innenfor byggeområdene tillates kommunaltekniske anlegg, trafo m.m. Disse skal vises med byggegrense og hensynssone ved søknad om tiltak.

b) Tomteareal.

Minste netto tomteareal for eneboliger er generelt 700 m², for tomannsboliger 900 m². De tomter som på reguleringsplanen fremkommer med mindre areal er unntatt fra dette krav. Netto tomt er den del av tomten som er regulert til boligformål.

c) Tomteutnyttelse

Tillatt bebygd areal (BYA) er angitt i disse bestemmelser for hvert enkelt delfelt, se § 4g. For feltene med eneboliger og tomannsboliger gjelder fastlagt BYA også for den enkelte tomt. For de øvrige felt gjelder BYA for feltene i sin helhet. Garasje/carport skal i henhold til § 4f medregnes i bebygget areal med 18 m² pr. plass. Biloppstillingsplass medregnes med 15 m² pr. plass. Delfeltenes tillatte utnyttelse (BYA) og delfeltenes arealer som skal legges til grunn ved utregning av utnyttelsen, er angitt i egen tabell i punkt g).

d) Gesims- og mønehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6 m. Maksimal mønehøyde er 8,5 m. For garasje er maks gesimshøyde 3,0 m og maks mønehøyde 5,5 m. Gesimshøyden skal ikke på noe sted overstige 7,5 m. For bebyggelsen i felt B5.2 gjelder maksimal gesimshøyde 12 m og ved bruk av saltak maksimal mønehøyde 15 m.

For delfelt B4.1c+d og B4.2b+f+g+h+i+j tillates bebyggelse oppført med maksimal

mønehøyde 10 m og gesimshøyde 7 m målt fra planert terreng ved hver sokkel/bunnplate. For husrekker som trapper med terrenget måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel. Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke i beregning av møne-/gesimshøyde.

Høydene skal beregnes etter gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget.

e) Takform

Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak, valmtak eller pulttak med møneretning i henhold til reguleringsplanen. Takvinkel skal være mellom 26 og 45 grader. Det kan også tillates flate tak på enkelte delfelt. Det skal legges vekt på enhetlige utforming av møneretninger, takformer og takvinkler innen de enkelte delfelter. Dette skal illustreres i utomhusplan. Bebyggelsen i felt B5.2 kan ha flate tak.

f) Garasjer og parkering

Det skal avsettes plass til dobbel garasje/carport for alle eneboliger. Ved oppføring av enebolig med hybelleilighet skal det i tillegg, uavhengig av garasje/carport, avsettes en ekstra biloppstillingsplass. For hver halvpart i tomannsboliger og hver enhet i kjedehus skal det avsettes plass til enkel garasje/carport, samt en biloppstillingsplass på egen grunn. Garasjer, carporter og boder kan oppføres frittliggende eller som tilbygg til hovedbygningen. Frittliggende garasjer kan plasseres 5 meter fra reguleringsgrensen for veg ved innkjøring vinkelrett på vegen, og inntil 2 meter fra når garasjen plasseres parallelt med vegen. Frittliggende garasje inntil 50 m² BTA kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense. For rekkehusbebyggelse skal avsettes 1,5 plasser pr. bolig i felles garasje-/parkeringsanlegg. For bebyggelsen i felt B5.2 kan garasjering og parkering ivaretas under byggene. Gjesteparkering kan etableres på terreng. Jmfør parkerings-vedtektene for Nes kommune. Parkeringsløsning skal vises i situasjonsplan/utomhusplan. For delfelt B5.1g tillates det oppført enkeltgarasje i tilknytning til bolig.

g) Bestemmelser for de enkelte delfelt

Felles trafikkarealer og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet i.h.t godkjent situasjonsplan/utomhusplan på det enkelte felt før brukstillatelse kan gis til delfeltets boliger. Areal for lek i hvert delområde skal settes av i henhold til gjeldene kommuneplanbestemmelser. Det skal legges vekt på felles tursti-forbindelser mellom de ulike delfelt og friområdene, og plassering av nærlekeplasser slik at de blir tilgjengelige for tilstøtende delfelter som ikke har krav til opparbeidelse av egne nærlekeplasser. For delfelt som har parkering på felles arealer (rekkehusfelt) skal anlegg for renovasjon og post for alle boligene innenfor delfeltet ligge på felles areal for renovasjon.

- B4.1a+b, B4.2a+c+d+e. Feltene tillates bebygget med frittliggende eneboliger eller tomannsboliger. For felt B4.1a og B4.2a tillates utnyttelse BYA = 25%. For felt B4.1b og B4.2c+d+e tillates utnyttelse BYA = 30%. Der hvor terrenget tilsier det, **kan** det bygges underetasje.
- B4.1c+d, B4.2b+f+g+h+i+j. Feltene tillates bebygget med kjedehus eller rekkehus med utnyttelse BYA = 35%. Det tillates også tett småhusbebyggelse i rekke med mindre innbydes avstand enn 7 meter. Der hvor terrenget tilsier det, **kan** det bygges underetasje.

- B5.1d+e+f+h+i+j+l+m+n+r+s+u+v+w+x, B5.3, B5.4a+b+c+d+e+f+g+h+i. Feltene tillates bebygget med frittliggende eneboliger, med utnyttelse BYA = 15-25%. Der hvor terrenget tilsier det, skal det bygges underetasje.
- B5.1b+c+k. Feltene tillates bebygget med tomannsboliger, alternativt store eneboliger, med utnyttelse BYA = 22-25%. Der hvor terrenget tilsier det, skal det bygges underetasje.
- B5.1a+b+o+p. Feltene tillates bebygget med kjedehus med utnyttelse BYA = 25%. Garasje skal fortrinnsvis bygges sammen med boligene. Der hvor terrenget tilsier det, skal det bygges underetasje.
- B5.1g tillates bebygget med kjedehus eller eneboliger med utnyttelse på maks BYA 30%.
- B5.1q. Feltet tillates bebygget med kjedede boliger og/eller rekkehus med utnyttelse BYA=35%.
- B5.2. Feltet tillates bebygget med terrassehus i inntil 3 etasjer med utnyttelse BYA = 35%.

Tabell over tillatt utnyttelse og delfeltenes arealer:

Delfelt	Feltets ca-areal i m2	Tillatt BYA i %
B4.1a	900	25
B4.1b	3 000	30
B4.1c	15 100	35
B4.1d	16 400	35
B4.2a	5 600	25
B4.2b	4 600	35
B4.2c	2 700	30
B4.2d	3 800	30
B4.2e	3 200	30
B4.2f	3 500	35
B4.2g	5 000	35
B4.2h	3 200	35
B4.2i	4 000	35
B4.2j	3 800	35
B5.1a	5 600	25
B5.1b	3 900	25
B5.1c	7 100	22
B5.1d	4 400	20
B5.1e	2 900	20
B5.1f	5 200	20
B5.1g	2 400	30
B5.1h	8 100	20
B5.1i	3 200	20
B5.1j	5 900	20
B5.1k	2 800	22

B5.1l	3 600	20
B5.1m	6 900	20
B5.1n	2 800	20
B5.1o	2 200	25
B5.1p	3 400	25
B5.1q	7 900	35
B5.1r	6 400	20
B5.1s	6 100	20
B5.1u	7 200	20
B5.1v	4 000	20
B5.1w	7 200	20
B5.1x	5 700	20
B5.2	10 700	35
B5.3	12 000	15
B5.4a	4 200	20
B5.4b	5 500	20
B5.4c	9 300	20
B5.4d	4 200	20
B5.4e	3 900	20
B5.4f	2 800	20
B5.4g	3 000	20
B5.4h	5 200	20
B5.4i	6 300	20

§ 5 BYGGEOMRÅDE – BARNEHAGE

a) Bebyggelsens form og plassering.

I felt A1 kan det oppføres barnehage i inntil 2 etasjer. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og inngrep i dette skal skje så skånsomt som mulig slik at eksisterende terreng bevares i størst mulig utstrekning. Det må utarbeides utomhusplan etter reglene i § 3i.

b) Tomteutnyttelse

Tillatt bebygd areal (BYA) = 20 %.

c) Gesims- og mønehøyder

Maksimal gesimshøyde er 6 m. Maksimal mønehøyde er 8,5 m. For garasje er maks gesimshøyde 2,7 m og maks mønehøyde 5,5 m. Høydene skal beregnes etter gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget.

d) Takform

Bebyggelsen skal ha saltak, valmtak eller pulttak. Takvinkel skal være mellom 26 og 45 grader.

e) Parkering

Det skal avsettes nødvendig plass til parkering i henhold til parkeringsvedtektene for Nes kommune.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

a) Kjøreveier

Veiene V1, V2, V3, V6, V7, V8 og V9 er avsatt som offentlig område og er åpne for allmenn ferdsel.

b) Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelvei langs V1 skal opparbeides fram til vei V3 før første brukstillatelse gis. Gjenværende gang- og sykkelvei opparbeides samtidig med gjenværende del av V1.

c) V2.2 - kjøreveg mot fv 477 – Hvamsmovegen

Vegen skal opparbeides som vist på plankartet og iht. *avtale inngått med Nes kommune*. Kryss med fv.477 – Hvamsmovegen skal opparbeides iht. detaljplan godkjent av Statens vegvesen.

d) Avkjørsler

Avkjørsler til V2.1 skal samles via adkomstvei eller felles parkeringsplasser og vises på situasjonsplan og godkjennes av kommune ved søknad om tiltak.

§ 7 FRIOMRÅDER

a) Bebyggelse eller anlegg

Innenfor friområdet (F) tillates etablert konstruksjoner og anlegg som naturlig hører til områdenes bruk. Kommunen kan også gjøre unntak for bygninger som naturlig inngår i disse områders bruk. I tillegg tillates oppført tekniske anlegg for el-forsyning og tele under hensyntagen til det aktuelle områdes utnyttelse. Forøvrig er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg. Oppsetting av skilt, kiosk, bod o.l. er ikke tillatt.

b) Skjøtsel

Ved skjøtsel av friområdene skal det tas særlig hensyn til arealenes betydning som viktige grøntkorridorer. Det skal også legges vekt på vegetasjonens funksjon som klimaskjermer og som visuelle skjermer og dens betydning for landskapsbildet i form av viktige randsoner, enkelttrær osv. Ved beplantning skal unngås alminnelig kjent allergifremkallende vegetasjon som bjørk, osp, or og lignende.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

a) Kommunaltekniske anlegg (SPK1)

Eksisterende høydebasseng.

b) Bevaring, tjæremile (SPB1)

Tjæremilen er automatisk fredet fornminne.

c) Frisiktssone trafikk

Se §3b.

§ 9 FELLES OMRÅDER

a) Kjøreveier

Veiene FV1-FV13 er avsatt som felles adkomstveier fram til tomter, parkeringsplasser og garasjeanlegg. Ansvar for drift og stell tillegges alle eiendommene med like andeler. For levering av post og henting av avfall på tomter til enebolig-, dobbeltbolig- og kjedehusbebyggelse som har adkomst fra disse veiene, må veiene holdes åpne. Antall avkjørsler skal vises i forbindelse med søknad om tiltak.

b) Kjørbare gangveier

Øvrige felles veier, betegnet FV er beregnet for nødkjøring så som sykebil, flyttebil, brannbil m.v., samt nødvendig av- og påstigning. I noen enkelt-tilfeller vil veiene kunne tjene som kjøreadkomst til bolig. Ansvar for drift og stell tillegges alle eiendommene med like andeler.

c) Parkering

Felles parkeringsplasser er betegnet FP 1 – FP 4. Plassene er felles for eiendommene i de enkelte delfelt som har slik plass. Ansvar for drift og stell tillegges eiendommene i hvert enkelt delfelt med like andeler. I disse arealene skal også avsettes plass til behandling av avfall og felles postkassestativ for det delfelt parkeringsplassene betjener. For levering av post og henting av avfall fra parkeringsplasser som har adkomst fra disse veiene, må veiene holdes åpne. For delområde B5.1g tillates parkering i tilknytning til bolig. FP 4 opphører.

d) Lek

Felles lekeplasser er betegnet FL 1 – FL 24. Plassene skal opparbeides i takt med utbyggingen, og godkjennes av kommunen før brukstillatelse gis i de enkelte delfelt. Lekeplasser ferdigstilles førstkommande vår innen uke 20 dersom brukstillatelse på enkelthus gis etter uke 40 foregående år. Plassene er felles for alle eiendommene innen planområdet. Ansvar for drift og stell tillegges eiendommene med like andeler. For delfelt B5.1q skal lekeplass LEK1 ferdigstilles før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til boenhet nr 8 på delområdet. Videre for delfelt B5.1q skal lekeplass LEK2 ferdigstilles før det gis ferdigattest/brukstillatelse på boenhet nr 18 på delområdet.

c) Grøntområder

Felles grøntområder er betegnet FG. Områdene er felles for alle eiendommene innen planområdet. Ansvar for drift og stell tillegges eiendommene med like andeler. Ved skjøtsel av grøntområdene skal det tas hensyn til arealets betydning som viktige grøntkorridorer. Det skal også legges vekt på vegetasjonens funksjon som klimaskjermer og som visuelle skjermer og dens betydning for landskapsbildet i form av viktige randsoner, enkeltrær osv. Ved beplantning skal unngås alminnelig kjent allergifremkallende vegetasjon som bjørk, osp, or og lignende.



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 02.02.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	314	Festenr.		Seksjonsnr.	30
Adresse	Tyren 13, 2165 HVAM								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	5 763 000,00 kr
Skatt	4 240,00 kr
Bunnfradrag	500 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	09.12.2025
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	1.2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nes kommune

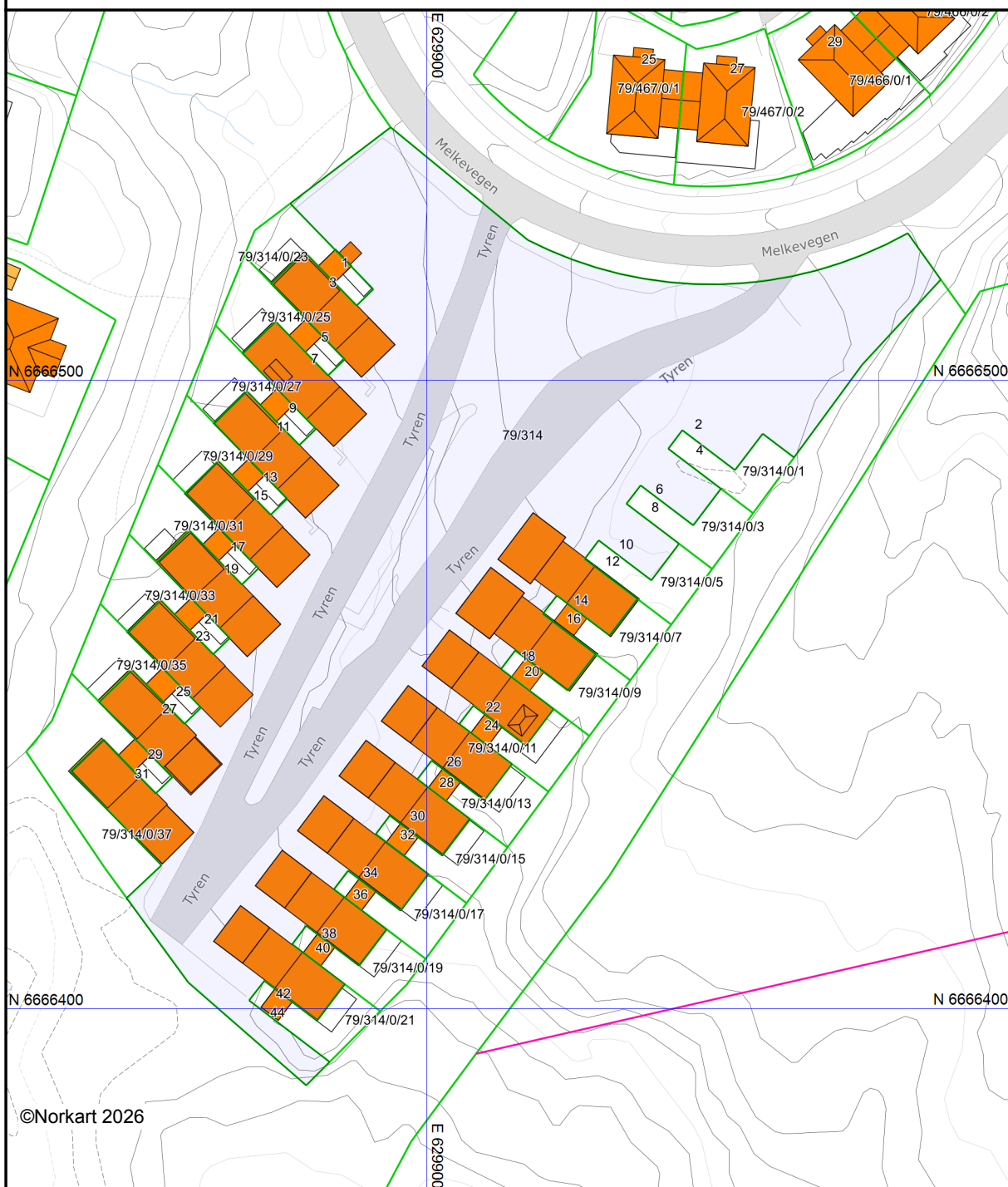
Grunnkart

Eiendom: 79/314/0/30
Adresse: Tyren 13
Dato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©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.



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	314	Festenr.		Seksjonsnr.	30
Adresse	Tyren 13, 2165 HVAM								

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
Eiendomsskatt	4 888,00 kr
Sum	4 888,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt - bolig	0%	3534100 prom	1.20	1/1	0 %	4 241,00 kr	0,00 kr
					Sum	4 241,00 kr	0,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



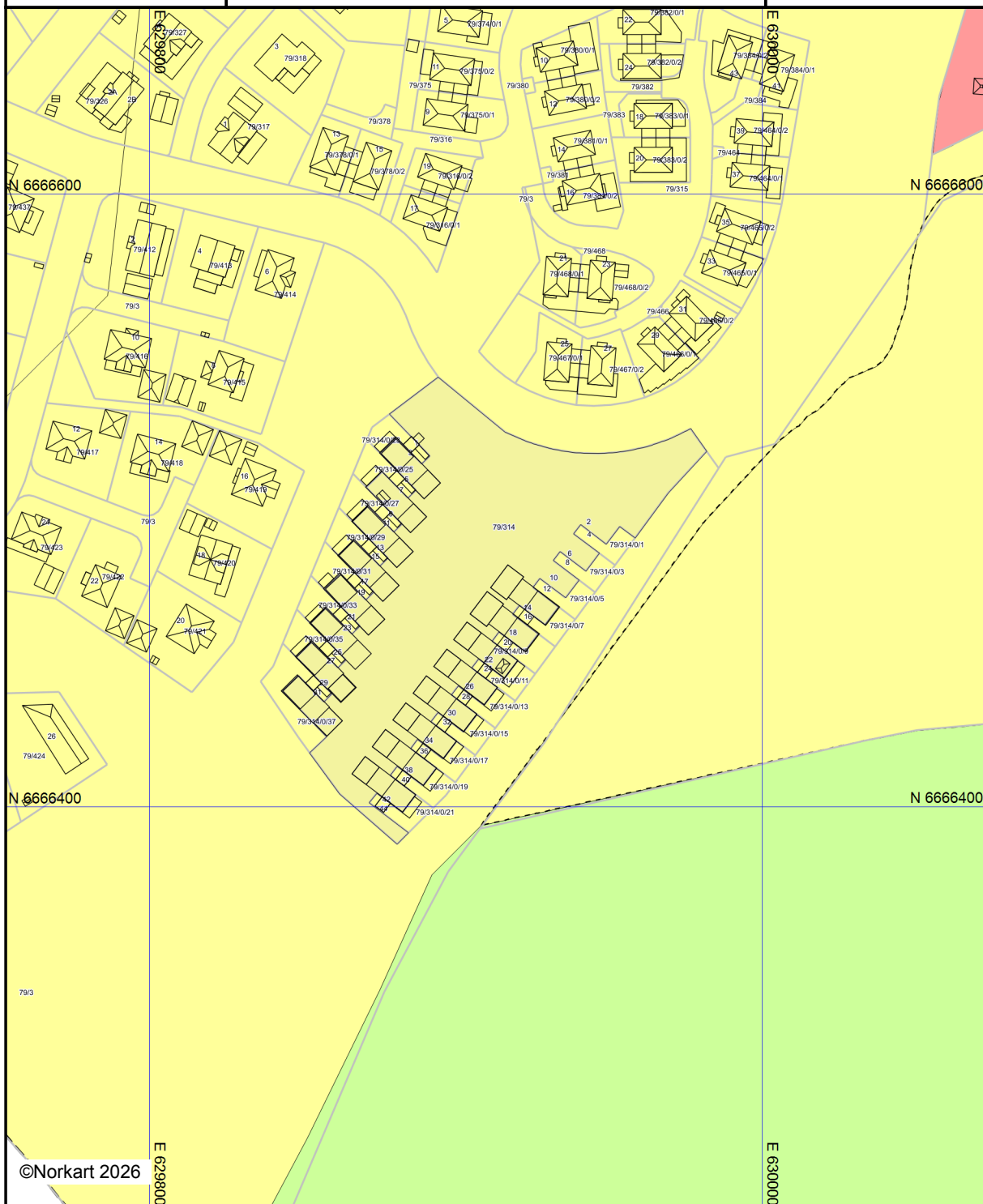
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 79/314/0/30
Adresse: Tyren 13
Dato: 02.02.2026
Målestokk: 1:2000



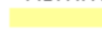
UTM-32

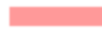


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende

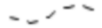
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

 Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål



Ledningskart

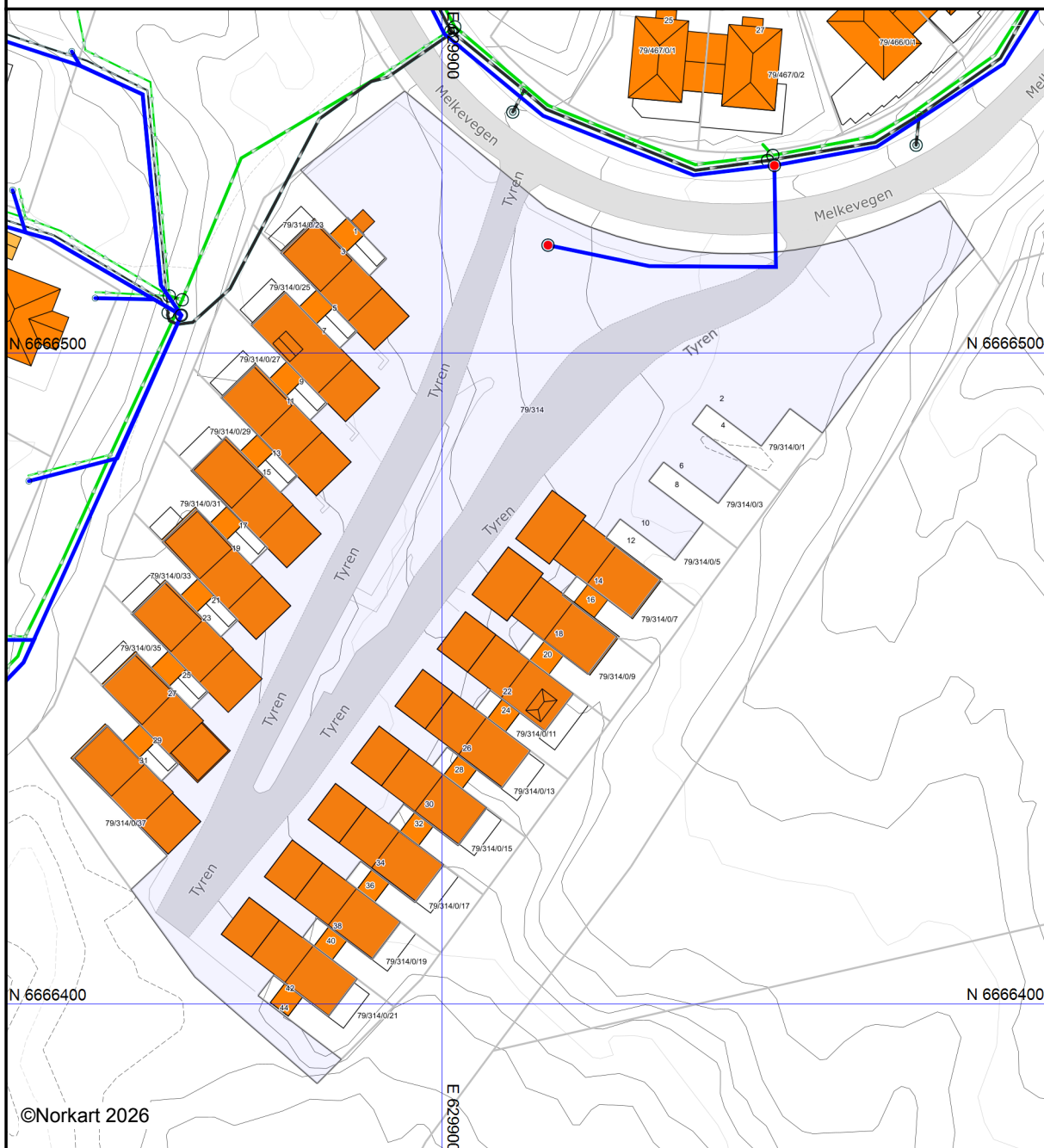
Eiendom: 79/314/0/30
Adresse: Tyren 13
Dato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- Vannledning
 Overvannsledning
 Kum
  Hydrant
-  Spillvannsledning
  Avløp felles
 Sluk

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



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



ROMERIKE ARKITEKTER
ARKITEKTUR REGULERING DESIGN



NES
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Nes kommunestyre 19.03.24



Vedtatt dato:

19.03.24

Revidert dato:

15.02.2024

Vår ref.:

20/13929

Virksomhet/avdeling:

Samfunn og miljø

Innholdsfortegnelse

Innledning	6
Virkningen av planen	6
Om bestemmelser	6
Om retningslinjer	6
§ 1. Generelle bestemmelser	7
§ 1.1 <i>Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven</i>	7
§ 1.1.1 Kommunedelplan for Årnes	7
§ 1.1.2 Reguleringsplaner	7
§ 1.2 <i>Krav om reguleringsplan</i>	7
§ 1.2.1 Krav om reguleringsplan	7
§ 1.2.2 Krav om samlet planlegging	7
§ 1.2.3 Unntak fra plankrav for mindre tiltak	8
§ 1.2.4 Frafall av plankrav ved oppføring av boligbebyggelse	8
§ 1.2.5 Frafall av plankrav ved mindre tiltak på jernbane	8
§ 1.3 <i>Rekkefølgekrav</i>	9
§ 1.4 <i>Utbyggingsavtaler</i>	9
§ 1.5 <i>Midlertidige tiltak</i>	9
§ 2 Natur, landskap, og miljø	9
§ 2.1 <i>Naturverdier og landskap</i>	9
§ 2.2 <i>Grønnstruktur og friluftslivsinteresser</i>	10
§ 2.3 <i>Forhold landbruksarealer</i>	10
§ 2.3.1 Buffersone mot skogs- og jordbruksareal	10
§ 2.3.2 Bruk av landbruksjorda	11
§ 2.3.3 Gjenbruk av matjord	11
§ 2.4 <i>Vassdrag</i>	11
§ 2.4.1 Byggeforbud langs vassdrag	11
§ 2.4.2 Kantsoner langs vassdrag	11
§ 2.4.3 Bekkelukking	12
3 Kulturmiljøer, kulturminner og kulturlandskap	12
§ 3.1 <i>Kulturminner og kulturmiljøer – generelt</i>	13

§ 3.2 Verneverdig bebyggelse.....	13
§ 3.3 Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak.....	13
§ 3.4 Kulturlandskap.....	14
§ 4 Støy, luft- og grunnforurensning.....	14
§ 4.1 Støy - støyfølsomt bruksformål	14
§ 4.2 Støy på uteoppholdsarealer	14
§ 4.3 Krav til støyfaglig utredning Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak.....	14
§ 4.4 Støy fra anleggsvirksomhet.....	14
§ 4.5 Luftforurensning	15
§ 4.6 Forurensning i grunn og vann	15
§5 Folkehelse og universell utforming.....	16
§5.1 Folkehelse	16
§ 5.2 Universell utforming.....	16
§ 6 Samfunnssikkerhet	16
§ 6.1 Geotekniske undersøkelser.....	16
§ 6.2 Flom.....	17
§ 6.3 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.	17
§ 7 Masseforvaltning	18
§ 7.1 Masseinntak og masseuttak	18
§ 7.2 Bakkeplanering og terrengendringer	19
§ 8 Teknisk infrastruktur.....	20
§8.1 Kommunal norm	20
§ 8.2 Overvann.....	20
§ 8.3 Flomveier.....	22
§ 8.4 Avkjørsler.....	23
8.5 Byggegrenser langs veg jernbane og VA-ledninger	23
§ 9 Bebyggelse og anlegg	24
§ 9.1 Bolig.....	24
§ 9.1.1 Boligtype.....	24

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

§ 12.2 Sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa.....	42
§ 12.3 Sikring av drikkevannskilder - hensynssone Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet.....	43
§ 12.3.1 Asketjern (H110_1)	43
§ 12.3.2 Dragsjøen (H110_2).....	43
§ 12.3.3 Dysttjennet (H110_3)	44
§ 12.4 Vernet i medhold av naturmangfoldloven.....	45
§ 12.5 Faresone - Fare for kvikkleireskred.....	45
§ 12.6 Faresone - fare for flom.....	46
Hensynssone - aktsomhetssone for flom	46
§ 12.7 Hensynssone for høyspent	46
§ 12.8 Hensynssone for raviner	47
§ 12.9 Hensynssone for KULA-landskap	47
§ 12.10 Hensynssone for statlig sikra friluftsområde	48
§ 12.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret	48

Innledning

Virkningen av planen

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

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

Om bestemmelser

Planbestemmelsene utgjør, sammen med plankart, arealdelens juridisk bindende dokumenter. Bestemmelsene skal sette rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og kan supplere vedtatte reguleringsplaner. Kommuneplanens forhold til vedtatte reguleringsplaner og kdp Årnes framgår av § 1.1.

Kommuneplanen vil være hjemmelsgrunnlaget for tiltak der det ikke er regulert.

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

Om retningslinjer

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

§ 1. Generelle bestemmelser

§ 1.1 Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven

pbl. §1-5

§ 1.1.1 Kommunedelplan for Årnes

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

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

Ved motstrid i arealformål gjelder formål i sist vedtatte plan.

§ 1.1.2 Reguleringsplaner

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

Reguleringsplaner vil uansett alltid gjelde foran kommuneplanen for:

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

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

§ 1.2 Krav om reguleringsplan

pbl. §§11-9 nr. 1 og 12-1

§ 1.2.1 Krav om reguleringsplan

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

§ 1.2.2 Krav om samlet planlegging

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

§ 1.2.3 Unntak fra plankrav for mindre tiltak

(pbl. §11-10 nr.1)

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

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

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

§ 1.2.4 Frafall av plankrav ved oppføring av boligbebyggelse

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

§ 1.2.5 Frafall av plankrav ved mindre tiltak på jernbane

(pbl. §11-10 nr.1)

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

§ 1.3 Rekkefølgekrav

(pbl. §11-9 nr. 4)

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

Reguleringsplaner skal inneholde nødvendige rekkefølgebestemmelser som sikrer dette.

§ 1.4 Utbyggingsavtaler

(pbl. § 11-9 nr. 2)

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

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

§ 1.5 Midlertidige tiltak

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

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

§ 2 Natur, landskap, og miljø

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 2.1 Naturverdier og landskap.

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

§ 2.2 Grønnstruktur og friluftslivsinteresser

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

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

Retningslinje:

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

Minimumsbredde på turdrag skal være 30 meter.

§ 2.3 Forhold landbruksarealer

§ 2.3.1 Buffersone mot skogs- og jordbruksareal

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

§ 2.3.2 Bruk av landbruksjorda

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

§ 2.3.3 Gjenbruk av matjord

(pbl. § 11-9 nr. 8)

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

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

Retningslinje:

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

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

§ 2.4 Vassdrag

(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 2.4.1 Byggeforbud langs vassdrag

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

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

§ 2.4.2 Kantsoner langs vassdrag

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

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

§ 2.4.3 Bekkelukking

Det tillates ikke å lukke bekker.

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

3 Kulturmiljøer, kulturminner og kulturlandskap

(pbl. § 11-9 nr.7)

§ 3.1 Kulturminner og kulturmiljøer – generelt

Kulturminner og kulturmiljøer skal i størst mulig grad bevares.

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

§ 3.2 Verneverdig bebyggelse

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

§ 3.4 Kulturlandskap

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

§ 4 Støy, luft- og grunnforurensning

(pbl § 11-9 nr. 8)

§ 4.1 Støy - støyfølsomt bruksformål

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

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

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

§ 4.2 Støy på uteoppholdsarealer

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

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

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

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

§ 4.4 Støy fra anleggsvirksomhet

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

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

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

Retningslinje:

Støyfaglig utredning inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag/søknad om tiltak. Støyutredningene skal også omfatte eksisterende støyfølsom bebyggelse. Kommunen kan gi dispensasjon fra denne bestemmelsen i en begrenset periode, dersom det foreligger særlige forhold tilsier det. Ved dispensasjon for støy kan kommunen stille krav om alternativ opphold (hotell), og andre avbøtende tiltak.

§ 4.5 Luftforurensning

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

§ 4.6 Forurensing i grunn og vann

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

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

§5 Folkehelse og universell utforming

(pbl. § 11-9 nr.5)

§5.1 Folkehelse

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

§ 5.2 Universell utforming

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

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

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

§ 6 Samfunnssikkerhet

§ 6.1 Geotekniske undersøkelser

(pbl. § 11-9 nr.8 og 28-1 jf. 3-1 h))

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

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

Retningslinje:

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

§ 6.2 Flom

(pbl. § 11-9 nr.3)

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

Retningslinje:

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

§ 6.3 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

(pbl. § 11-8 a)

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

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

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

Nye nettanlegg

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

Nettstasjoner

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

Retningslinje:

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

§ 7 Masseforvaltning

(pbl. § 11-9 nr.6)

§ 7.1 Massemottak og masseuttak

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

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

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

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

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

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

Mottaksområdet skal sikres mot ulovlig deponering.

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

§ 7.2 Bakkeplanering og terrengendringer

Bakkeplanering over 1 daa er søknadspliktig etter forurensningsloven.

Bakkeplanering skal gjennomføres uten tilkjøring av masser, med en uendret massebalanse. Bakkeplaneringer kan ikke komme i konflikt med flomveier.

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Teknisk infrastruktur

§8.1 Kommunal norm

(pbl. § 11-9 nr.3)

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

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

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

§ 8.2 Overvann

(pbl. § 11-9 nr.3)

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

- 1) Avrenning fra normale regnmengder fanges opp, renses og infiltreres
- 2) Avrenning fra store regnmengder forsinkes og fordrøyes
- 3) Avrenning fra ekstreme regnmengder går til trygge flomveier.

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

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

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

§ 8.3 Flomveier

(pbl. § 11-9 nr.3)

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

§ 8.4 Avkjørsler

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-10 nr. 4)

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

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom.

Retningslinje:

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

- Streng holdning: Antall avkjørsler må være meget begrenset. Hovedavkjørsel til gårdsbruk og driftsavkjørsler bør allikevel tillates. Nye boligavkjørsler skal ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan for dette. Valg av løsning må da vurderes i forhold til fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.
- Mindre streng holdning: Antall direkte avkjørsler til vegene skal være begrenset, og nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis, dersom denne tilfredsstiller tekniske krav.
- Lite streng holdning: Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

8.5 Byggegrenser langs veg jernbane og VA-ledninger

(pbl. § 11.9 nr.5)

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

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

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

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

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

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

§ 9 Bebyggelse og anlegg

(pbl. § 11-7 nr.1)

§ 9.1 Bolig

§ 9.1.1 Boligtype

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

Boligtype fastsettes i reguleringsplanen.

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

§ 9.1.2 Utnyttelse og høyde

Utnyttelsesgrad og byggehøyder fastsettes i reguleringsplan.

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

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

Retningslinjer:

Enebolig skal ha minimum tomtestørrelse på 700m².

Tomannsbolig skal ha minimum tomtestørrelse på 1000m².

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

§ 9.1.3 Terrengtilpasning

Nye boliger og tilbygg skal hensynta og tilpasses eksisterende terreng.

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

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

§ 9.1.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

§ 9.2 Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

Virksomhetene klassifiseres som:

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

§ 9.3 Bestemmelser til enkeltområder

B3 – Udnnes

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

B4 - Leirdalsletta

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

B16 - Neskollen

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

B17 - Skogbygda

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

I2 - Næringsvirksomhet

Det tillates fjernvarmeanlegg innenfor næringsområde.

I3 - Næringsvirksomhet

Det tillates fjernvarmeanlegg og mindre snødeponi innenfor næringsområde.

I5 - Næringsvirksomhet

Det tillates fjernvarmeanlegg og snødeponi innenfor næringsområde.

N6 – Næringsområde Kvernberget

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

FT2 – Fritids- og turistformål

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

R1 - Herremyr torvuttak

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

R2 - Folbergåsen

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

ABA1 – Frøyhov massemtak

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

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

T1 - Brannstasjon Draka

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

T2 - Brannstasjon Kvernberget

Innenfor felt POT2 tillates kun etablering av ny brannstasjon. Dersom feltet ikke benyttes til brannstasjon, skal områdeplan fortsatt gjelde. Feltet må detaljreguleres.

T3 - Brannstasjon Kulmoen

Innenfor felt POT3 tillates kun etablering av ny brannstasjon. Dersom feltet ikke benyttes til brannstasjon, kan feltet benyttes til næring. Feltet må detaljreguleres.

§ 9.4 Uteoppholdsareal

§ 9.4.1 Uteoppholdsarealer - generelt

I alle reguleringsplaner for bolig, skole, barnehager og institusjoner skal det fastsettes minste uteoppholdsareal, MUA.

Uteoppholdsareal skal være skjermet mot trafikkfare og forurensning, og ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB.

Uteoppholdsareal inkludert lekeplasser og park skal ferdigstilles før den første boligen innenfor byggetrinnet/feltet tas i bruk. Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering. Ved trinnvis utbygging skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

§ 9.4.2 Felles uteoppholdsareal

Felles utearealer skal tilpasses bruk på tvers av aldersgrupper og funksjonsnivå. Utforming skal ha høy kvalitet og tilrettelegge for opphold, sosialt samvær og rekreasjon.

Minst 50% av lekearealene skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15:00.

Kravet til nærlekeplass og kvartalspark kan ikke erstattes av en grendepark.

Type uteareal	Innhold	Innslagsområde	Min størrelse	Avstand til bolig
Nærlekeplass	-Møteplass for alle aldersgrupper -Opphold med sittegruppe som er universelt utformet -Solrik og lun plassering på tilnærmet flatt areal. -Skal inneholde minimum 4 separate lekeapparat, der minimum et er universelt utformet og sandlekeplass tilpasset de minste barna. -Skal ha adkomst uten å krysse gate med trafikk. Lekeareal skal sikres med gjerde, hekk eller lign. tilpasset lekeplassens omgivelser.	Utløses av: 8 boenheter Dekker inntil: 15 boenheter Ved mer enn 15 boenheter må det etableres flere nærlekeplasser.	Min 250m ²	Maksimal gangavstand 50 m fra inngangen i de boliger den skal betjene.
Kvartalspark	-Skal legge til rette for flerbruk (eksempelvis ballek) og sosialt samvær for alle aldersgrupper -Skal ha sandlekeplass. -Skal være for allmenn benyttelse. -Skal inneholde et hensiktsmessig antall sittegrupper, der minimum to skal være universelt utformet. -Skal inneholde minst 6 lekeapparater tilpasset aldersgruppen 6-12 år, der minimum to er universelt utformet.	Utløses av: 30 boenheter Dekker inntil: 100 boenheter Dersom kravene til nærlekeplass kan oppfylles i kvartalsparken	1 500m ²	200 meter

	- Større trær og busker skal bevares/etableres og integreres i parkanlegget. - Skal ha minst 50% sol ved vårjevndøgn klokken 15:00. - Skal ha adkomst uten å krysse trafikkert veg med høyere standard enn samlevei. - Bør ha variert terreng og bevare naturlig vegetasjon	kan nærlekeplass inngå.		
Grendepark	- Skal legge til rette for flerbruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper - Skal være offentlig tilgjengelig - Skal inneholde et hensiktsmessig antall sittegrupper, der minimum to skal være universelt utformet. - Skal inneholde minst 6 lekeapparater tilpasset barn i alle aldre, der minimum to er universelt utformet. - Større trær og busker skal bevares/etableres og integreres i parkanlegget. - Skal ha minst 50% sol ved vårjevndøgn klokken 15:00. Minst halvparten av arealet skal være en jevn flate egnet for ballek.	Utløses av: 300 boliger Dekker inntil: 500 boenheter	5 daa	500 meter

§ 9.4.3 Uteoppholdsareal per boenhet

Det skal avsettes uteoppholdsareal per boenhet som følger:

Bebyggelsestype	MUA per boenhet	Minste andel privat
Enebolig	250m ²	100%
Tomannsbolig	200m ²	100%
Konsentrert småhusbebyggelse	150m ²	75%
Sekundærleilighet under 55m ² og Mikrohus	100m ²	100%
Blokkbebyggelse	25 m ²	Minst 6 m ²

Maksimalt 20m² av uteoppholdsarealet som medregnes kan være terrasse, balkong o.l.

Retningslinjer:

I parker og på lekeplasser skal det kun benyttes helse- og miljøvennlige materialer og beplantning.

Følgende arealer kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet:

- Terrasser og takterrasser som er overbygget og/eller mindre enn 4,5m², eller har en dybde på mindre enn 1,5 meter
- Arealer smalere enn 5 meter
- Arealer brattere enn 1:3

§ 9.5 Renovasjon

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfalls løsninger som sikrer tilstrekkelig og sikker håndtering av avfall.

Ved alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det avsettes tilstrekkelig plass til renovasjonsløsning i plankart eller situasjonskart. Adkomst og snuareal for renovasjonsbil skal vises.

§ 9.6 Parkering

(pbl. § 11-9 nr.5)

§ 9.6.1 Krav til parkering

Parkeringsnorm, jf. § 9.6.6, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Mobilitetsplan

(pbl § 11-9)

I reguleringsplaner som omfatter etablering av mer enn 25 boenheter, ved bygging av prosjekt større enn 1000m² og ved etablering av offentlige og private virksomheter med mer enn 50 ansatte, skal det utarbeides en mobilitetsplan for samlet transport for gående, syklende og kjørende, inklusiv kollektivtransport.

§ 9.6.2 Utforming av parkeringsarealer

Parkeringsplasser og garasje med tilhørende manøvreringsareal skal være innenfor tomten eller på tilhørende regulert fellesareal. Rygging fra parkeringsplass ut i offentlig kjøreveg tillates ikke. Parkeringsberegning og parkeringsdekning vist på situasjonsplan skal vedlegges ved søknad om tiltak. Parkeringsplasser skal opparbeides som en del av tiltaket.

I småhusområder skal plass til garasje vises på situasjonsplan, men kan bygges senere. I småhusområder skal en biloppstillingsplass minimum være 18m², en enkeltgarasje minimum 18m² og en dobbelgarasje minimum 36m². Sykkelparkering

skal være nær inngang. Ved utforming av parkeringsanlegg innendørs skal det sikres god brukervennlighet.

§ 9.6.3 Ladepunkt for el-bil

Alle utbyggingsprosjekter hvor det skal etableres felles parkeringsanlegg, skal være 100% klargjort med tilstrekkelig strømtilførsel frem til parkeringsanlegget, 50% av parkeringsplassene skal tilrettelegges med et eget ladepunkt.

§ 9.6.4 Sykkelparkering

Minst 50% av sykkelparkeringsplassene skal være innendørs eller under tak i garasjeanlegg eller tilsvarende. Areal til sykkelparkering kan ikke innlemmes i boareal/bodareal.

§ 9.6.5 Parkering for konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse

For ny boligbebyggelse skal parkering fortrinnsvis legges under bakken dersom utbyggingen innebærer 20 nye boenheter eller flere.

For boligprosjekt over 10 enheter skal minimum 1 plass avsettes til servicebiler, som plasseres lett tilgjengelig fra adkomstveg.

Ved parkering i fellesanlegg skal minimum 10% av plassene være HC utformet. Parkeringene skal ligge nær hovedinnganger og skal inngå i samme parkeringsanlegg som øvrige parkeringsplasser.

§ 9.6.6 Parkeringsnorm

Formål	Antall plasser pr. enhet		Enhet	Min. sykkelparkering	Merknad
	Min	Maks			
Frittliggende småhusbebyggelse	2	2	Pr. boenhet	2	Min. 1 plass for bil per bruksenhet skal være under tak.
Sekundærleilighet og mikrohus	1	1	Boenhet inntil 50 m2 BRA	1	
Konsentrert småhusbebyggelse	1,2	2	Pr. boenhet	2	Minimum en plass for bil per boenhet

					skal være under tak.
Blokkbebyggelse	1,2	1,5	Pr. boenhet	2 per 100 m ² BRA	Minimum 0,2 plasser per boenhet til gjesteparkering.
Detaljvarehandel	1	1	100 m ² BRA	2	
Plasskrevende varehandel	1	1,5	100 m ² BRA	0,5	
Kontor	1	1,2	100 m ² BRA	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte	50% av sykkelparkeringen skal være innendørs og ha ladepunkt
Beverting	0,3		Pr. sitteplass		
Skole	0,5 – 0,7 pr. ansatt, 0,2 pr. elev over 18 år			1 pr. barn	
Barnehage	0,3		Pr. barn	0,1	
Forsamlingslokaler og lokaler for religionsutøvelse	0,2		Pr. sitteplass	0,2	
Industri/ verksted/lager	0,5	1	100 m ² BRA	Sykkelparkering for 10 % av de ansatte	

§ 10 Estetikk

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 10.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av tiltakets estetiske påvirkning på omgivelsene.

Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som bidrar til en helhetlig utvikling. Verdifulle kvaliteter ved arkitektur, bygningsmiljøer, kulturhistorie, landskapstrekk og grønne områder skal bevares og videreutvikles. Byggehøyder skal underordnes landskapet på en slik måte at bygninger ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler og bakkekanter) eller kommer i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk.

Byggverk skal gis god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal fremme sammenhenger og historisk tilknytning.

For ny bebyggelse med kvartalsstruktur skal dimensjonene i fasadene brytes opp ved hjelp av varierte høyder, form og fasadeuttrykk, herunder materialbruk.

Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.

I områder med vernehensyn skal ny bebyggelse underordne seg allerede etablerte strukturer på en slik måte at vernehensynet ivaretas.

Retningslinjer:

Plassering, utnyttelsesgrad, volum, material- og fargevalg på nye bygg skal sees i sammenheng med eksisterende tomte- og utbyggingsstruktur og tilgrensende bebyggelse. (pbl. § 11-9 nr. 6 og 7)

§ 10.2 Områder med sentrumsformål

Områder med sentrumsformål skal ha åpne og aktive fasader ut mot bygater. Det skal tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Fasader mot gate der funksjonen er forretning skal være åpne med glass som hovedmateriale. Andre funksjoner som kontor og tjenesteyting skal tilstrebe åpne fasader. Glass skal ikke

tildekkes eller folieres. Solskjerming er tillatt. Forretninger som ligger mot gate, skal ha direkte inngang fra gate.

§ 10.3 Skilt, reklame og lyssetting

(pbl. § 11-9 nr.5)

Skilt og reklameinnretninger kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse i henhold til pbl. § 30-3.

Skilt og reklame skal innordne seg omgivelsene, ikke bryte med byggets arkitektoniske kvalitet eller utformes på en slik måte at de fremstår dominerende og skjemmende i sine omgivelser. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter med samme atkomst skal skilting samles og utformes som en helhet.

Lyssetting skal utformes slik at lysforurensing begrenses.

Formingskriterier:

- Skilt og reklame skal utformes slik at de tilfredsstiller estetiske kvaliteter både i eget design og utforming, samt tilpasses omgivelsene. Dette innebærer at skjemmende farger og utførelser ikke tillates.
- Skilt eller andre reklameobjekter skal ikke plasseres på møne, takflate eller takutstikk.
- Markiser med reklame skal avgrenses til vindus- og døråpninger, og utformingen skal være tilpasset byggets arkitektur.
- Utsettingsskilt/fotreklame eller andre midlertidige innretninger tillates ikke.
- Lyssettingen skal ikke blende, og skal ikke være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.
- Roterende, blinkende, flimrende eller på annen måte bevegelig reklameinnretning er ikke tillatt. Lyskasse med gjennomlyst frontplate tillates ikke, kun teksten kan være gjennomlyst. Sammenhengende bånd av lys på fasader eller gesimser er ikke tillatt. Gesims utformet som lysende kasse tillates ikke.
- Digitale reklameskjermer o.l. tillates ikke plassert utendørs. Ved plassering av skjermer inne i lokaler må disse ikke plasseres slik at de kan være til urimelig sjenanse for naboer og gjenboere.

§ 11 Landbruks-, natur- og friluftsmål

(pbl. §11-11)

§ 11.1 Generell bestemmelse

I LNF-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, natur- og friluftsmål, basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det er ikke tillatt med fradeling, bortfesting eller bruksendring som ikke er basert på landbruk og gårdens ressursgrunnlag.

§ 11.2 Landbruksbebyggelse

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus inkludert garasje, kårbolig, driftsbygninger, skogshusvær og seterhus. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk og gartneri (PBL § 20-2). Anlegg for foredling av egne produkter inngår også. Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for kårbolig og skogshusvær før bygging tillates.

Ny landbruksbebyggelse med tilhørende teknisk infrastruktur skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres utenfor dyrket mark i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk.

§ 11.3 Kårbolig

Det kan tillates oppføring av kårbolig på landbrukseiendom der det er langsiktig behov i driften for to boliger på bruket. Behovet for kårbolig skal være avklart etter jordlova. Kårboligen må plasseres på tunet på landbrukseiendommen og utformes slik at den passer inn i kulturlandskapet.

Kårbolig skal oppføres på en slik måte at den tilpasses, underordner seg og bygger oppunder tunets utforming.

§ 11.4 Eksisterende boligeiendommer i LNF

På eksisterende bebygd boligeiendom- innenfor LNF-områdene tillates påbygg og tilbygg til eksisterende bebyggelse og tilhørende bygninger som uthus og garasje forutsatt at:

- Tiltaket ikke øker antall boenheter og skjer innenfor eiendomsgrense/byggegrenser mv.

- Bebyggelsen er tilpasset lokal byggeskikk, terreng og omgivelser. - tiltaket ikke berører dyrket mark, kulturminner, eller byggeforbudssonen langs vassdrag.
- Tiltaket ikke har negativ påvirkning på biologisk mangfold - grad av total utnyttning ikke overstiger 20 %-BYA, eller være mer enn 350 m² -BRA.
- Garasje / uthus er underordnet bolighus i størrelse og volum, og er godt tilpasset eksisterende terreng. Maksimal mønehøyde 7 meter og gesimshøyde 5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
- Sikkerhet mot naturfare er dokumentert.
- Det er sikret parkering iht. parkeringsnorm.
- Tiltaket er ellers i tråd med bestemmelser for bolig og uteoppholdsareal

Ved totalskade tillates gjenoppføring av tilsvarende bygningsmasse. Ny bolig må være oppført innen tre år for å kunne ansees som erstatningsbolig.

For fraflyttede kondemnabile boligbygg eller boliger som mangler vei, vann eller avløp etter dagens standard, tillates ikke hovedombygging

§ 11.5 Eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene

På eksisterende bebygd fritidseiendommer innenfor LNF-områdene tillates påbygg og tilbygg til eksisterende bebyggelse og tilhørende bygninger som uthus og garasje forutsatt at:

- Ny bebyggelse ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og tiltaket ikke medfører etablering av flere bruksenheter og skjer innenfor eiendomsgrense/byggegrenser mv.
- Nye tiltak er tilpasset eksisterende uttrykk og estetikk i området. - Omfanget er begrenset til en fritidsboligenhet innenfor en bygningskropp pr. tomt, i tillegg til tilhørende bygning som uthus.
- Tiltak må ikke berøre dyrket mark, kulturminner, biologisk mangfold eller byggeforbudssonen langs vassdrag.
- Grad av utnyttning skal ikke overstiger 15 % BYA, eller ha en grunnflate på mer enn 80 m² for fritidsboligen og 20 m² for garasje/uthus. Maksimal møne- og gesimshøyde for fritidsboligen er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Garasje / uthus er underordnet fritidsbolig i volum, og er godt tilpasset terreng. Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje /uthus er 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

- Sikkerhet mot naturfare er dokumentert.
- Det er sikret parkering iht parkeringsnorm.

§ 11.6 LNF med tillatt spredt boligbygging

Hensynet til landbruk, natur og friluftsliv skal vektlegges ved tiltak i disse områdene. Det kan fradeles/bygges maksimalt 15 boligtomter per år innenfor områder angitt i plankart, dersom alle forutsetningene som er nevnt i de generelle hensynene ovenfor og i punktene nedenfor er oppfylt:

- Kun én boenhet per tomt.
- Tomta og adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrka/dyrkbar mark eller registrert viktig naturtype/naturmangfold, og skal ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området. Det skal være en buffersone mellom boligtomt og dyrka mark på 10 meter.
- Tomta må plasseres slik at ny bolig underordnes kulturlandskapet.
- Tomta skal ligge utenfor kartlagte gule og røde støysoner, jf. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Det skal dokumenteres at trafiksikkerhet er ivaretatt. Avkjørsel skal være i samsvar med vegnormaler og rammeplan for avkjørsler. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.
- Det er sikret tilstrekkelig drikkevann/slokkevang og avkjørsel er godkjent.
- Mulighet for tilknytning til offentlig avløp, eller ha godkjent renseløsning som ivaretar vannmiljøet og miljømålet i tilstrekkelig grad.
- Dersom skoleskyssen ikke er sikret på en tilfredsstillende måte skal fradeling ikke godkjennes. Eventuelt kan den godkjennes med vilkår om gjennomføring av nødvendige fysiske tiltak (f.eks. busslomme).
- Det er sikret parkering iht. parkeringsnorm. Garasjens plassering skal vises på bolighusets byggesøknad selv om den skal oppføres senere.
- Ikke medfører at naturlige stier og gjennomgangsveger i området stenges eller forringes jf. Friluftsloven §13. Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende eller planlagte turveger/stier/skiløyper enn 20 meter.
- Etablering av nye boliger og adkomstveger må ikke komme i konflikt med naturverdier, kulturminner og/eller kulturlandskap.

Fradelt boligeiendom kan bebygges med én boenhet, og maksimal grad av utnytting kan ikke overstige 20%-BYA, eller være mer enn 350m²-BRA.

Bebyggelsen skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet, og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.

Det tillates kun fradeling av én boligtomt fra samme driftsenhet eller eiendom i løpet av planperioden.

Retningslinjer:

I område avsatt til LNF- spredt boligbebyggelse skal tomt for bolig være minimum 1000m² og maksimalt 2000m².

§ 11.7 LNF med tillatt spredt fritidsbebyggelse

Hensynet til landbruk, natur og friluftsliv skal vektlegges ved tiltak i disse områdene. Det kan fradeles fritidstomter innenfor områder angitt i plankart, dersom alle forutsetningene som er nevnt i de generelle hensynene ovenfor og i punktene nedenfor er oppfylt:

- Tomta eller adkomstveg til tomta skal ikke berøre dyrka/dyrkbar mark eller registrert viktig naturtype/naturmangfold, og skal ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området. Det skal være en buffersone mellom tomt for fritidsbolig og dyrka mark på 20 meter, og tomta skal ikke ligge nærmere et gårdstuns naturlige avgrensning enn 100 meter.
- Nye fritidsboliger skal ha spredt karakter, og det skal være en avstand på minimum 100 meter mellom tomter med fritidsboliger. Tomta må plasseres slik at ny fritidsbolig underordnes kulturlandskapet.
- Det skal dokumenteres at trafiksikkerhet er ivaretatt. Avkjørsel skal være i samsvar med vegnormaler og rammeplan for avkjørsler. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.
- Ikke medfører at naturlige stier og gjennomgangsveger i området stenges eller forringes jf. Friluftsloven §13. Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende eller planlagte turveger/stier/skiløyper enn 20 meter.
- Etablering av nye fritidsboliger må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold, kulturminner og/eller kulturlandskap.
- Det er sikret tilstrekkelig drikkevann/slokkevann og avkjørsel er godkjent. Mulighet for tilknytning til offentlig avløp, eller ha godkjent renseløsning som ivaretar vannmiljøet og miljømålet i tilstrekkelig grad.

Det tillates kun én bruksenhet per tomt.

Grad av utnytting skal ikke overstige 15 %-BYA, maksimalt bebygd areal for fritidsboligen er 100m² og 20m² for uthus. Maksimal møne- og gesimshøyde for fritidsbolig er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasje/uthus er underordnet fritidsbolig i volum, og er godt tilpasset terreng. Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje/uthus er 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Retningslinjer:

I område avsatt til LNF- spredt fritidsbebyggelse skal tomt for fritidsbolig være minimum 1000m² og maksimalt 2000m².

§ 12 Bestemmelser og retningslinjer hensynssoner

(pbl. § 11-8)

§ 12.1 Kultur- og naturmiljø

(pbl. § 11-8 c)

For hensynssonene

- *Ile grenda (H570_1)*
- *Fenstad kirke (H570_2)*
- *Svanfoss sluser og damanlegg (H570_3)*
- *Strøm og Horgen (H570_4)*
- *Sjøli garda (H570_6)*
- *Sagen mølle (H570_7)*
- *Oppakermoen (H570_8)*
- *Seterstøa (H570_9)*
- *Auli mølle (H570_11)*
- *Hvam videregående skole (H570_12)*
- *Gamle Hvam og Udnæs (H570_13)*
- *Haga stasjon (H570_14)*
- *Auli garda (H570_15)*
- *Rånåsfoss (H570_16)*

gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper.
- Nye tiltak som for eksempel nybygg i hensynssonen bør tilpasses eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner og materialbruk. Nybygg kan også bryte med etablert byggeskikk, men det bør da gjøres på en slik måte at det underordner seg allerede etablerte strukturer.

- Ved istandsetting bør eldre bygningsdeler gjenbrukes i den grad det lar seg gjøre. Dette gjelder panel, dører, vinduer, takstein etc. Å reparere framfor å bytte ut bygningsdeler bør være et prinsipp å jobbe etter ved istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen.
- Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker, gårdsdammer bør så langt det lar seg gjøre bevares.

For hensynssone *Nestangen (H570_5)* gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Nye tiltak bør plasseres på en slik måte at de ikke er til sjanse for allerede etablerte siktlinjer, bygningsmiljøer eller kulturlandskap. Nye tiltak bør tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder materialbruk og proporsjoner.
- Bygninger som inngår i registreringene til kulturminneplanen bør i størst mulig grad bevares og istandsettes for å opprettholde intensjonen med hensynssonen.
- Nye tiltak skal dokumenteres med tegninger og bilder med hensikt å vise fjernvirkning av tiltaket i kulturmiljøet. Behov for illustrasjoner avklares med kommunen.
- Ved søknad om å rive kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen skal det vedlegges en antikvarisk tilstandsrapport med bilder og beskrivelse av skadeomfanget. Det skal også redegjøres for muligheten for å sette i stand bygningen.
- Istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen bør skje etter antikvariske prinsipper.
- Innenfor hensynssonen bør viktige landskapselement som trær, alleer, trerekker, åkerholmer, vegfar, gårdsdammer m.m. bevares for å opprettholde landskapets karakter.

For hensynssone *Stasjonsbyen Årnes (H570_10)* gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper.
- Ved istandsetting bør eldre bygningsdeler gjenbrukes i den grad det lar seg gjøre. Dette gjelder panel, dører, vinduer, takstein etc. Å reparere

framfor å bytte ut bygningsdeler bør være et prinsipp å jobbe etter ved istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen.

- Nye tiltak som for eksempel nybygg i hensynssonen bør tilpasses eksisterende bebyggelse i proporsjoner og materialbruk. Nybygg kan også bryte med etablert byggeskikk, men det bør da gjøres på en slik måte at det underordner seg allerede etablerte strukturer.
- Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker, gårdsdammer bør så langt det lar seg gjøre bevares.

For hensynssone *Naturmiljø Årnestangen (H560_1)* gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø Årnestangen, skal det ikke utføres tiltak som gjør skade på naturmangfoldet. Det tillates ikke utgraving, eller tilførsel av masser på land og i vann. Hogst og rydding av vegetasjon tillattes kun for vedlikehold av friluftsområdet og eksisterende tursti. Fjerning av fremmede arter tillates.

For hensynssone *Naturmiljø Gorolundevja (H560_1)* gjelder følgende retningslinjer:

Retningslinjer:

- Innenfor hensynssone naturmiljø Gorolundevja, skal eksisterende eiketre bevares, jf. forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldlovens § 53. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

§ 12.2 Sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa

(pbl. § 11-8 a)

I sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa (H350_1) kan det ikke oppføres boligbebyggelse, barnehager, skoler og andre bygninger til allmenntilgjengelige forhold, eller iverksettes tiltak som vanskeliggjør eventuelt rednings- eller opprydningsarbeid.

§ 12.3 Sikring av drikkevannskilder - hensynssone Asketjern, Dragsjøen og Dysttjønnnet

(pbl. § 11-8 a)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor de nevnte hensynssonene.

§ 12.3.1 Asketjern (H110_1)

Innenfor en 100-meterssone til vannforekomsten tillates ikke uttak av masser, nye veganlegg, bakkeplanering, alle typer grøfter og annet gravearbeid som ikke har med vannverkets anlegg og drift å gjøre.

Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i hensynsonen.

§ 12.3.2 Dragsjøen (H110_2)

Følgende gjelder i hele nedbørsfeltet:

- a) Det er forbudt med bading både for mennesker og dyr, brettseiling, dykking og lignende
- b) Det er forbudt med tiltak som oppføring, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg og terrenginngrep. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner. Følgende er ikke i strid med dette forbudet:
 - i. Ordinært vedlikehold av bygninger, konstruksjoner og anlegg
 - ii. Tiltak for å oppfylle klausuleringsbestemmelsene
 - iii. Tiltak knyttet til det offentlige drikkevannsanlegget
- c) Det er forbudt å sette opp telt, parkere bobil eller på annen måte slå leir
- d) Det er forbudt for allmennheten å fiske i Dragsjøen, dette gjelder også isfiske.
- e) Det er forbudt å bruke motorfartøy på Dragsjøen, med unntak for vannverkseier til nødvendig drift av vannverket.
- f) Det er forbudt å arrangere sportsstevner og andre organiserte arrangementer.
- g) Strandeier har fiskerett, men det er forbudt med utleie av fiskerettigheter
- h) Det er forbudt å ta med levende ferskvannsorganismer inn i nedbørsfeltet
- i) For ervervsmessig husdyrhold skal ikke bestanden av den enkelte husdyrenhet (for eksempel hest, storfe, svin etc.) på det enkelte husdyrbruk økes utover bestanden pr. 9. mai 1962. Det er forbudt med inntransport av beitedyr til nedbørsfeltet.

- j) Det er forbudt med inntransport av husdyrgjødsel. Det må ikke benyttes plantevernmidler. Ved utplanting kan planter som på forhånd er «dypet» i plantevernmidler utenfor nedbørsfeltet benyttes i den utstrekning det ellers måtte være lovlig.
- k) Transport av farlige produkter som oljeprodukter, drivstoff og kjemikalier skal foregå på en slik måte at den ikke kan utgjøre noen fare for forurensing i nedbørsfeltet. Kravet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter, som kan medføre fare for forurensing i nedbørsfeltet. Dersom det skjer utslipp i nedbørsfeltet, plikter den som oppdager utslippet å varsle vannverkseier og forurensningsmyndigheten (kommunen).
- l) Det er forbudt å oppbevare olje og lignende i nedbørsfeltet.

Følgende gjelder innenfor 50 meter fra vassdraget:

- m) Det er båndtvang for hund. Det er ikke tillatt å ta med hund eller andre dyr på islagt vann. Avføring fra hund skal samles opp og tas ut av nedbørsfeltet eller kastes i godkjent avfallsoppsamler.
- n) Det er forbudt å ferdes med hest.
- o) Det er forbudt å la husdyr beite
- p) Det er forbudt å lagre oljeprodukter, drivstoff, kjemikalier og lignende stoffer, som kan medføre fare for forurensing. Ved avvirking av skog tillates lagret på stedet inntil 20 liter bensin og tilhørende oljeprodukter beregnet på motorsag og annen redskap brukt under arbeidet. Lagring og bruk må skje på forsvarlig måte.
- q) Det er forbudt å fylle drivstoff. Det er unntak for fylling av drivstoff som er tillatt iht. pkt. d)
- r) Det er forbudt å bruke motordrevne kjøretøy utenfor eksisterende og åpne veger. Forbudet gjelder ikke ved drift av landbrukseiendommer og vedlikehold av hageareal.

§ 12.3.3 Dysttjennet (H110_3)

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder med tilhørende nedslagsfelt. Før det evt. gis tillatelse til tiltak her, skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet.

Retningslinjer:

All aktivitet, der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges drikkevannsmyndighetene (Nes kommune, Vannverkseier og Mattilsynet) før aktivitet kan tillates. Dette gjelder blant annet for hogst, skogsgjødsling, markberedning og annen motorisert ferdsel.

For alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Asketjern (H110_1), Dragsjøen (H110_2) og Dysttjønnen (H110_3) skal det utarbeides en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.

§ 12.4 Vernet i medhold av naturmangfoldloven

(pbl. § 11-8 c)

Følgende områder med tilhørende forskrift er vernet etter naturmangfoldloven av 19.6.2009:

- Sone H720_1 Forskrift om fredning for Aurstadmåsan naturreservat
- Sone H720_2 Forskrift om Grenimåsan naturreservat
- Sone H720_3 Forskrift om fredning for Vindmyra naturreservat
- Sone H720_4 Forskrift om fredning for Hvitmåsan naturreservat
- Sone H720_5 Forskrift om fredning for Sakklusmåsan naturreservat
- Sone H720_6 Forskrift om vern av Beengen fuglefredningsområde
- Sone H720_7 Forskrift om vern av Ertsrudberget

Følgende område er vernet etter lov om naturfredning av 25.7.1910 og kgl. Res av 3.5.1935:

- Sone H720_8 Vorma fuglefredningsområde

I disse områdene er det Statsforvalteren i Oslo og Viken som er forvaltningsorgan.

§ 12.5 Faresone - Fare for kvikkleireskred

(pbl. § 11-8 a)

I plan- og byggesaker skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering som er tilstrekkelig for å klarere området for bebyggelse og anlegg. Kommunen kan, der forholdene på stedet tilsier det, kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser (jf. plan- og bygningsloven § 28.1). Områdestabilitet i arealer avsatt til utbyggingsformål og samferdselsanlegg skal tilfredsstillende kravene veileder fra NVE nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Utarbeidelsen av geoteknisk vurdering og eventuelt geoteknisk undersøkelse skal utføres av geoteknisk fagkyndig.

§ 12.6 Faresone - fare for flom

Hensynssone - aktsomhetssone for flom

(pbl. § 11-8 a og c)

Innenfor faresone og hensynssone for flom er det fare for oversvømmelse/ flom.

Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Tiltak tillates ikke, uten at disse er beregnet til å tåle belastning fra 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring er etablert.

I større byggeprosjekter skal reguleringsplan avklare løsninger for flomsikring. Flomsikringstiltak, herunder ev. byggeforbud eller forbud mot å øke andel tette flater på tomten, skal avklares i det enkelte tilfelle.

NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar" skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak. Sikkerhet mot flom og erosjon dokumenteres ivarettatt i henhold til krav i TEK17 § 7-2 for bygge- og anleggstiltak etter pbl. §20-1. § 12.7.

§ 12.7 Hensynssone for høyspent

(pbl. § 11-8 a)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone høyspenningsanlegg H370. Alle tiltak i terreng og anleggsarbeid skal forhåndsgodkjentes av ledningseier.

Ved planer om nye bygg nær kraftledninger eller ved anleggelse av nye kraftledninger nær eksisterende bygg og bebyggelse skal fareområder rundt høyspentlinjer beregnes og dokumenteres (H370) vist i temakart for høyspent. Disse kraftledningene skal fortrinnsvis legges i bakken.

Retningslinjer:

Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm).

Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Elektromagnetiske felt:

Høyspenningsanlegg generer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nært høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrottesla, skal

det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

§ 12.8 Hensynssone for raviner

(pbl. § 11-8 c)

Ravinedalenes landskap og naturmiljø skal bevares. Det kan ikke tillates tekniske inngrep eller tiltak som vesentlig kan endre eller virke inn på områdets art eller karakter. Dette som for eksempel oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, vegbygging, drenering, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse og framføring av luftledninger.

§ 12.9 Hensynssone for KULA-landskap

(pbl. § 11-8 c)

Innenfor hensynssonen skal tiltak underordne seg kulturlandskapet som helhet. Ved søknad om tiltak innenfor kulturlandskapet skal fjernvirkning og tiltakets påvirkning på viktige kulturmiljøer og landskap vurderes. Tiltak skal tilpasses landskapets karakter i materialbruk og skala.

Retningslinjer:

Hensynssonene skal ivareta kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse Vormadalen og Nestangen jf. rapport Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Akershus fra Riksantikvaren 2021.

Kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

§ 12.10 Hensynssone for statlig sikra friluftsområde

(pbl. § 11-8 c)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan virke negativt for allmennhetens bruk av området. Det er tillatt å gjennomføre skjøtsel og vedlikehold som har til formål å ivareta allmennhetens interesser innenfor det statlig sikra friluftsområdet.

§ 12.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret

(pbl. § 11-8 f)

Innenfor hensynssonen gjelder reguleringsplanen foran kommuneplanen der det er motstrid mellom disse.



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 02.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	314	Festenr.		Seksjonsnr.	30
Adresse	Tyren 13, 2165 HVAM								

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 under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021021
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf
Delarealer	Delareal 10 740 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023607010
Navn	Neskollen felt B4 og B5

Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.03.2007		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/328/Bestemmelser%20Neskollen%20B4-B5%20vedtatt%20160118.pdf		
Delarealer	Delareal	10 711 m ²	
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse	
	Feltnavn	B5.2	
	Delareal	29 m ²	
	Formål	Annen veigrunn	

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025106
Navn	Nes høydebasseng
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Eiendom: 79/314/0/30
Adresse: Tyren 13
Utskriftsdato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



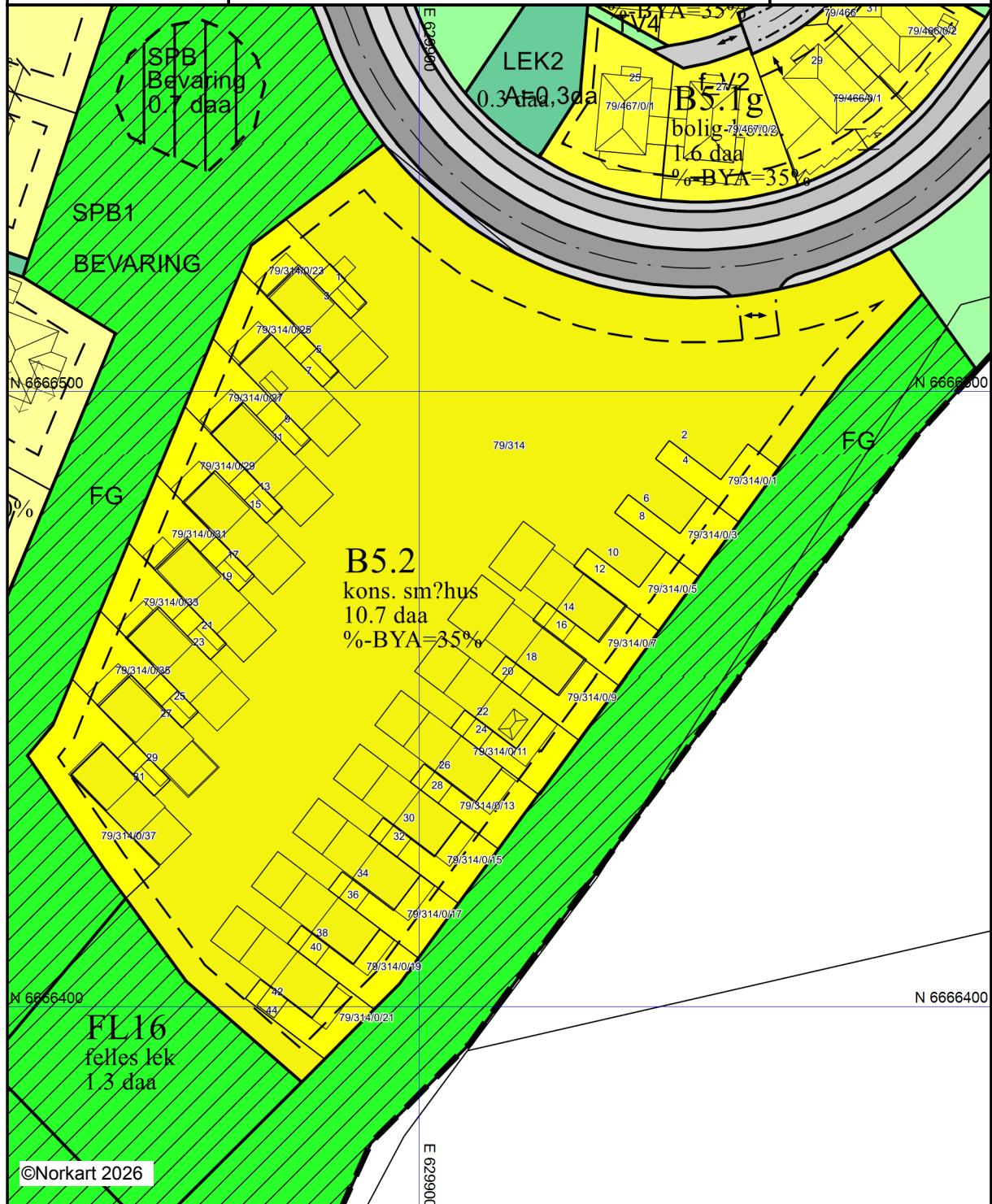
Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/314/0/30
Adresse: Tyren 13
Dato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

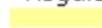
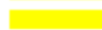


©Norkart 2026

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

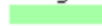
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av landskap og vegetasjon

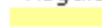
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

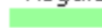
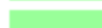
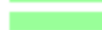
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Grønnstruktur
-  Turveg
-  Friområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Regulert møneretning
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



FASADEOPPRISS - Nedre rekke - Mål:1:400



FASADEOPPRISS - Øvre rekke - Mål: 1:400

Prosjektnr. 15-908	Udnes og Aas Utvikling AS Neskollen Nes kommune	Prosjektnavn.. Melkevegen	Tegning Fasadeoppriss	Dato opprettet 16.03.16	Mål: 1:400	Sign. js	Kontroll of	ROMERIKE ARKITEKTER ARKITEKTUR · REGULERING · DESIGN
------------------------------	---	-------------------------------------	---------------------------------	----------------------------	----------------------	-------------	----------------	---



☒	ARK :	Romerike Arkitekter	2151 Arnes Tlf. 63 90 13 55 E-post: firmapost@romark.no
☐	RIB :	Rådg. ing. Bygg	veien 0 0000 Stedet Tlf. 000 00 000 E-post:@rib.no
☐	RIE :	Rådg. ing. Elektro	veien 0 0000 Stedet Tlf. 000 00 000 E-post:@rie.no
☐	RIV :	Rådg. ing. Vent.	veien 0 0000 Stedet Tlf. 000 00 000 E-post:@riv.no



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 02.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	314	Festenr.		Seksjonsnr.	30
Adresse	Tyren 13, 2165 HVAM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
16JA311517	1443	11.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
16JA311520	684	11.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
AA16JA309975	1401	31.12.2025	Stipulert forbruk
AA16JA309979	604	13.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
AA16JA309978	1228	10.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
AA16JA309982	365	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
16JA309973	670	21.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
16JA309969	738	10.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
17JA146543	925	11.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
17JA146583	640	15.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
17JA146564	1032	16.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
17JA146560	651	10.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
17JA146549	963	20.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
17JA146552	637	11.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
17JA146548	983	11.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
17JA146545	862	14.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
18JA106526	518	10.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
18JA106522	726	12.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
18JA106523	1241	11.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde

18JA106519	611	12.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
18JA106496	439	14.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
18JA106498	861	12.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
18JA106489	930	12.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
19JA326359	375	11.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
19JA326355	475	13.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
19JA326358	841	10.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
19JA326351	390	10.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
18JA291829	342	11.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
23IA543789	134	16.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
23IA543744	13	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
53782407	307	09.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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

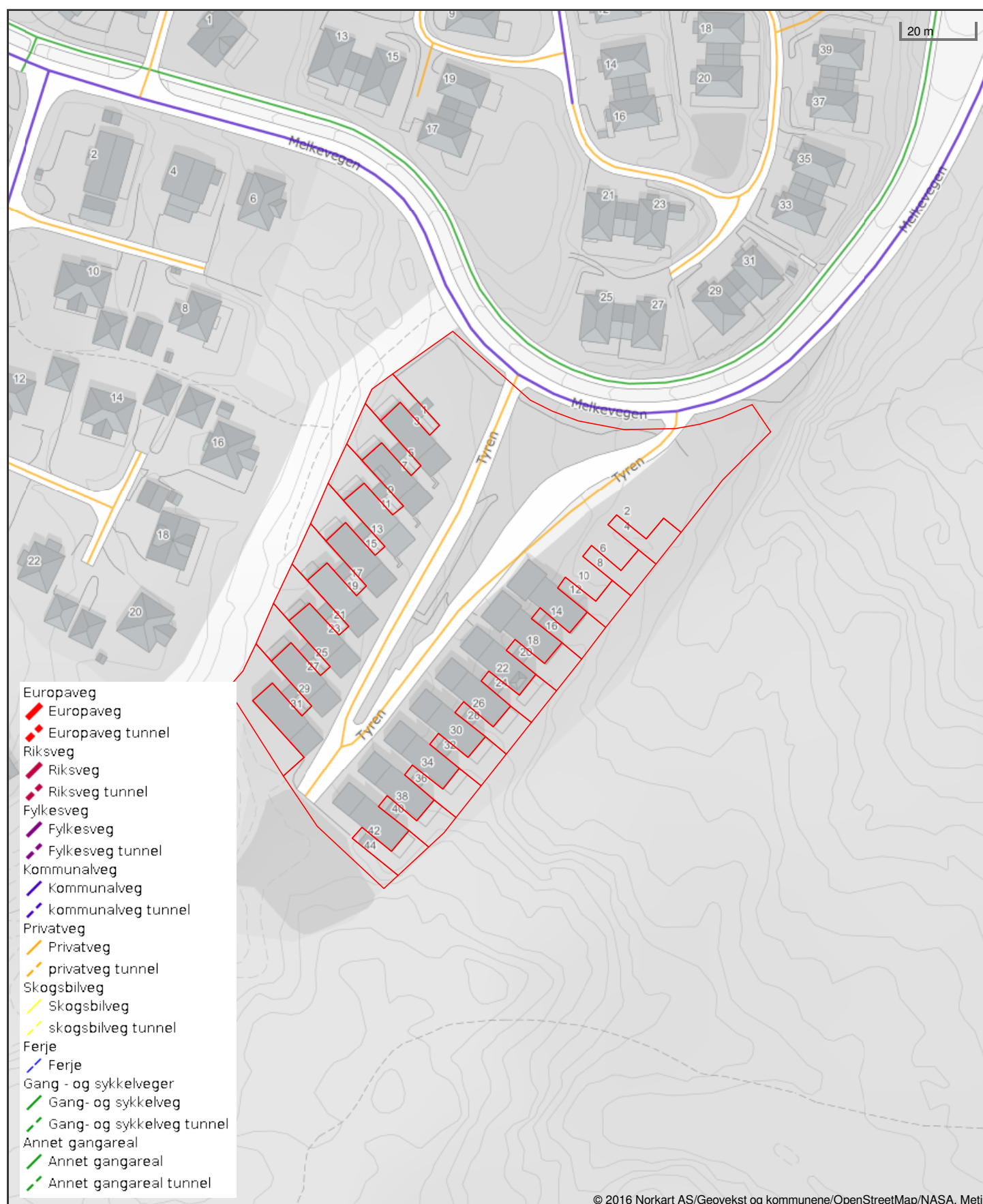
Alle eiendommer med slamavskiller som eneste rensetrinn skal i nær fremtid oppgraderes i henhold til vedtatte plan for oppgradering.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3228 - 79/314//



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.