

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 650 000,-
Omkostn.: Kr 342 600,-
Total ink omk.: Kr 13 992 600,-
Selger: Lars Erik Wethal

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: Ca 2001/1870
BRA-i/BRA Total 470/830 kvm
Tomtstr.: 640329 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 72, bnr. 2
Gnr. 72, bnr. 9
Oppdragsnr.: 1206240088

Flott landbrukseiendom på 640 dekar med flott utsikt og beliggenhet!

Vettalsvegen 325 og 327 er en flott bolig/landbrukseiendom med fin beliggenhet i landlige omgivelser, ca. 10 km fra Kløfta. Eiendommen er på over 640 daa, hvor bygningsmassen ligger rundt et tun med nydelig utsikt over landlige idyllen. Her er det en kårbolig, et trivelig, eldre våningshus, driftsbygning, garasje og vognskjul.

Boligen er moderne, innholdsrik og har flotte uteplasser. Boligen inneholder en lys og romslig stue og peisestue med store vinduer og flott utsikt, et pent kjøkken, bad, vaskerom, wc, loftstue, 3 soverom og entré.

Eiendommen er underlagt bo- og driveplikt. Fulldyrket jord 182 daa og skog 446 daa. Skogen ligger fordelt i hovedsak på 2 teiger/områder. Kårbolig er pt utleid for 11 000 per måned og jorda er leid ut for 63 700,- per år.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	107
Nabolagsprofil	146
Budskjema	250

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 470 m²

BRA - e: 360 m²

BRA totalt: 830 m²

TBA: 135 m²

Bruksareal fordelt på etasje

ENEBOLIG - UTLEIEBOLIG

Underetasje

BRA-i: 68 m² Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3 og bod 4

1. etasje

BRA-i: 107 m² Entré/gang med trapp 1, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom 1 og entré/gang med trapp 2

BRA-i: 93 m² Gang med trapp 1, soverom 2, bod, soverom 3, soverom 4, bod og gang med trapp 2

BRA-i: 132 m² Entré/gang 1, vaskerom, stue med åpen kjøkkenløsning, peisestue, entré/gang 2 og toalettrom

2. etasje

BRA-i: 70 m² Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bad, soverom 3 og loftstue

BRA-e: 10 m² Utebod

BRA-e: 38 m² Vognskjul

BRA-e: 244 m² Låve

BRA-e: 68 m² Garasje

TBA

32 m² og 103 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendige arealer er oppmålt med laser. Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter. Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

640329 m². Fordelt på gnr.2 og gnr. 9.

543145,3 m² og 97184,5 m²

Tomtebeskrivelse

Flat og lett skrånet tomt med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige, barnevennlige omgivelser øst i Ullensaker kommune.

Det er ca. 10 km til Kløfta og 12 km til Jessheim som er administrasjonssenter for kommunen. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. I Kløfta sentrum finner du togstasjon og et godt utvalg av servicetilbud. Kløfta er sentralt plassert, i kort avstand fra Oslo lufthavn, og har enkel adkomst til E6 med 4-felts motorvei direkte til Oslo og Hamar.

Området har umiddelbar nærhet til en rekke naturskjønne friluftsområder.

Vettalsmarka/Holtmarka, samt Borgenmarka, som ligger på Borgen er det nærmeste området. Lund løypelag kjører opp fine skiløyper om vinteren, og da kan man gå på ski nesten rett utenfor døra.

Hiltonskogen er også mye besøkte turområdene, med oppkjørte skiløyper om vinteren. Rundt Ullensaker kirke er det kultursti, via den Wingerske kongevei og til Lautenbakken. For golfentusiaster kan Miklagard Golf skilte med en anerkjent 18-hullsbane. Om sommeren er det turveier på banen og om vinteren er det oppkjørte skiløyper der.

Ved ungdomsskolen ligger nye Kløfta Idretts- og aktivitetspark, et fantastisk anlegg for sport og lek. Her finner du svømmebasseng, skateanlegg og baner for tennis, løping, volleyball og fotball. Det er også multi-idrettsanlegg og parkområder med turstier og lekeplasser. Kløftahallen holder til i samme område, og er en toppmoderne idrettshall etter utvidelse som ble ferdigstilt i 2020. På Borgen finner du Alfhallen flerbrukshall og kunstgressbane.

En tur til Jessheimbadet kan anbefales, nyåpnet i 2021 med 6400 kvm og 6 bassenger.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Neskollen hvor du finner Rema 1000 og Coop Exstra. Du finner også Rema 1000 og Meny på Romerikssenteret. Kjøpesenteret byr på bredt butikkutvalg, flere spisesteder og andre servicetilbud. Jessheim, Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. Ved å benytte bil fra boligen tar det ca. 20 min til Oslo lufthavn, 16 min til Jessheim, 24 min til Lillestrøm, 28 min til Strømmen og 40 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det 5 km til Borgen barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det 13 km til Gystadmarka ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Jessheim vgs.

Det er to barnehager på Borgen.

I tillegg har Kløfta et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig - hovedhus

Enebolig oppført i 2001, huset har saltak tekket med takstein, støpt betong fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter TEK 97 krav. Trebjelkelag og lettklinkerbetong i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er sprekke i grunnmur på fremsiden av boligen. TG2

Klemlist er løstsittende og mangler tilstrekkelig festing rundt grunnmuren og det står disponibel for fuktinntrenging.

TG2 Det anbefales å feste klemlist tilstrekkelig.

Yttervegger

Ytterkledning har stedvis tørrsprekker og har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Deler av ytterkledningen er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2

Vinduer og ytterdører

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, det er noe avflassing av maling på

enkelte vinduer i vinduskarm og noe fuktsveller i vindusforing på bad i 2.etasje. TG2

Vinduer har behov for vask og behandling utvendig i nær fremtid. TG2

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Hjemmelshaver opplyser om at heve/skyvedør mot vest har en skjevhet som gjør at låsepunkt på midtstoppe ikke

fungerer. Låsebeslag på skyvbart felt fungerer som det skal.

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer.

Ytterdører har ett behov for vask og behandling. TG2

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er mye mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2

Taksteinen er montert for langt ned mot takrenner, ved mye regn vil overvann renne over takrenner. TG2

Vaskerom i 1.etasje Overflate vegger og himling

Det er noen pløser under strietapeten i dusjonen og vaskerommet har passert mer enn halvparten av sin forventet

levetid. TG2

Vaskerom i 1.etasje Overflate gulv

Deler av gulvet er mer eller mindre i vater med tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. TG2 Vinylbelegget fremstår i grei stand men belegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Vaskerom i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Bad i 2.etasje Overflate vegger og himling

Veggfliser har nivåforskjeller (dusjsonen) og synlig kvister i paneltaket/himlingen. TG2

Bad i 2.etasje Overflate gulv

Det ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Deler av gulvet mot badekar ble målt til 6mm og kravet er 10mm pr 100mm og 15mm til sluk. Men det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket i dusjsonen til toppen av membranen ved dørterskelen. TG2 Flisegulvet fremstår i grei stand men har stedvis nivåforskjeller og noe glipper i silikonen i dusjsonen. TG2

Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluket i dusjsonen. TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran. TG2

Ukjent membransløsning på gulv, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

Kjøkken Kjøkken

Parkettgulv har stedvis små fuktsveller og litt slitemerker på overflaten som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Gang med trapp og boder Gulvets overflate

Gulv fremstår i grei stand, det noen små riss og små setninger i betongdekket i bod. TG2

Gang med trapp og boder Fuktmåling og ventilasjon

Det ble fuktsøk forhøyde fuktverdier på betongdekket ved varmtvannsberederen. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at dette kan komme av lekkasjen fra varmtvannsberedere. Lekkasjen fra berederen er utbedret og det er satt inn en ny sikkerhetsventil.

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20år. TG2

Ventilasjon

Kjøkkenventilatoren fra 2001 har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Enebolig - utleiebolig

Enebolig oppført ca 1870 over 2 plan og tilbygg oppført i 1977. Huset har saltak teknet med takstein, fundamentert på ringmur i gråstein og noe i støpt betong, antatt laftet tømmer og tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3; store eller alvorlige avvik:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Grunnmur har stedvis små sprekker og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2.

Det ble registrert fuktinnslag på kjellergulvet som er fra vannårer i fjell/terreng. TG3
Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt drenering fra kjellergulvet og ut i en kum utenfor bygningen.

En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Se estimert kostnad under punkt 9.1.1 - 9.1.3.

Vinduer og ytterdører

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, vinduer subber noe i karm, vannbrett har mye

tørresprekker og utskifting av vannbrett utvendig anbefales, avflassing av maling utvendig og innvendig,

fuktmerker på samtlige vinduer og vinduer har passert mer enn sin forventet levetid.

TG2

Dører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har stedvis merker på overflaten. Enkelte dører

subber i karm, og det mangler håndtak på dør til gang/soverom i 2.etasje. TG2

Behandling og justering av dører anbefales.

På befaringsdagen ble det avdekket sprekke i vindusglass i bod i 2.etasje. Utskifting av glass må påberegnes i nære

fremtid. TG3

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

Matbod Veggenes og himlingens overflater

Det er synlig saltutslag på nedre del av vegger. TG2

Det ble utført fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegg og tak/himling (etasjeskillere) hvor det avdekkes høye

fuktverdier på 18,6 vekt-%. TG2

En veggventil var tildekket med isolasjon på befaringsdagen, det anbefales å fjerne isolasjon slik at rommet får

tilstrekkelig ventilering. TG2

Det er råteskade på bæresøyle. TG3 Utskifting av søyle må gjøres i nær fremtid.

Det mangler ett trinn i trapp ned i kjeller.

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et

pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

Matbod Fuktmåling og ventilasjon

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye

fuktverdier,

Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn. TG2

På befaringsdagen ble det avdekket fuktinnslag på kjellergulvet som er fra vannårer i fjell/terreng. TG3

Det anbefales at det gjøres tiltak som å legge drenerør for å lede overvann vekk fra betongdekket og montere

fuktsikring mot yttervegg.

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et

pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Yttervegger

På befaringsdagen ble det fuktmålt forhøyde fuktverdier på tilfeldige utvalgt sted på ytterkledning på 18,2 vekt-%.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom Ytterkledning på deler av boligen. TG2

Ytterkledning er montert for langt ned mot grunn rundt tilbygget, å står fuktutsatt. TG2

Det er noe avflassing av maling på baksiden av tilbygget. TG2

Ytterkledning har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har stedvis mye tørrsprekker. TG2

Ytterkledning har ett stort behov for behandling og vask i nær fremtid. TG2

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

På befaringsdagen ble det avdekket at en takstein hadde sklidd ut, derfor satt tilstandgrad TG2

Hjemmelshaver opplyser om at taksteinen skal feste tilstrekkelig før salg.

Taksteinen er montert for langt ned mot takrenner, ved mye regn vil overvann renne over takrenner. TG2

Det mangler utkast på ett nedløp ved overbygg, TG2 Hjemmelshaver opplyser at det skal monteres nytt utkast på dette nedløpet før salg.

Bad Overflate vegger og himling

Det er en liten skrekk i inne hjørne og noe pløser under strien. TG2

Vegger, tak/himling og innredning har bruksslitasje etter alder. TG2

Bad Overflate gulv

Det er glippe i sveiseskjøt ved dusjkabinett. TG2

Det mangler silikon mellom oppbrett og vegg. TG2

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Det er glippe i sveiseskjøt ved dusjkabinettet. TG2

Det er ett behov for å rense sluk, hjemmelshaver opplyser om at det skal renses før salg.

Kjøkken Kjøkken

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har noe alder og bruksslitasje som må forventest utifra alder. TG2

Det ble avdekket museekskremer inne i nedre del av kjøkkeninnredning. TG2 Det anbefales at det saneres og vaskes vekk.

Matbod Gulvets overflate

Det er synlig fuktskjolder på betongdekkete, det ble utført fuktsøk på tilfeldige utvalget steder der det avdekkes

høye verdier. Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament.

TG2

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er noe korrosjon (irr) på kobberør under kjøkkenbenk, matbod og røroppheng er fra 1977 og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2

Ventilasjon

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Utebod er tilstøtende bygg til hovedbygningen med utvendig adkomst, hvorav septiktank og renseanlegg er plassert. TGIU

Vognskjul oppført i 1950, skjulet har saltak tekket med metallplater, fundamentert på betong pilarer og har tregulv, enkel trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel og er uisolert. TGIU

Låve oppført i 1951, låven har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, enkel trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel og er uisolert. TGIU

Garasje oppført i 1938, garasjen har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, yttervegger i trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel og teglstein. TGIU

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja. Beskrivelse: Lukt kan forekomme på vaskerommet, fordi vannlåsen i dusjen tørker ut ved lite bruk. Forhindres enkelt ved å passe på at det er vann i vannlåsen.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: Ja.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Serviceavtale minirensanlegg med faste intervaller. Utbedring av feil og mangler på dette anlegget har blitt utført fortløpende. Arbeid utført av Biovac Environmental Technology AS

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja. Beskrivelse: Fuktmerker på betonggulv ved varmtvannsbereder, pga. tidligere lekkasje fra sikkerhetsventil på bereder.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja. Beskrivelse: Sprekk i røykrør i Leca-pipe, kjøkken. Som følge av dette ble pipen rehabilitert med innvendig stålrør, desember 2024.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja. Beskrivelse: Setningsskade/sprekk i grunnmur utvendig bod. Sprekker i 3 stk gulvfliser i kjøkkengang, mot østvendt dør.

Sprekker i betong kjellergulv.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja. Beskrivelse: Noen tilfeller av mus i kjelleren. Etter tiltak med ekstra tetting for fire-fem år siden, har vi kun fanget én mus i felle.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Byttet filter og drivreimer på ventilasjonsaggregat selv. Montert varmpumpe, Nordengen AS. Utbedret feil som følge av el-kontroll, Næss installasjon AS. Arbeid utført av Nordengen AS, Næss installasjon AS

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja. Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg i juni 2018, utført av Elsikkerhet Norge AS. Feil utbedret av Næss Installasjon samme år.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja. Beskrivelse: Lagt tregulv i deler av kjeller som egeninnsats.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Byttet noen panelbord, vannbord og vindskier som egeninnsats.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Svar: Ja. Beskrivelse: Nabovarsel om bygging av mobilmast på naboeiendom (skog).

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja. Beskrivelse: Mangler ferdigattest.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja. Beskrivelse: Øvre Romerike Brann og Redning IKS tilsynsrapport, uten avvik.

Tilleggs kommentar:

Heve/skyvedør mot vest har en skjevhet som gjør at låsepunkt på midtstoppe ikke fungerer. Låsebeslag på skyvbart felt fungerer som det skal.

Intervju med selger

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Svært gode parkeringsmuligheter. Opptil 6 personbiler i låven (3 skyveporter), to personbiler i garasje (ombygd grisehus).

Begge bolighusene har opptil 4 oppstillingsplasser for personbil (pr. hus). I tillegg til dette kommer gårdsplassen foran uthusene

Når kjøpte dere eiendommen?

1999

Hva var avgjørende for valget deres?

Slektsgård med topp beliggenhet, fantastisk utsikt og god plass til nytt hus med egen hage.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

- Beliggenhet og utsikt
- Åpen og gjennomtenkt planløsning
- Mange og store vinduer gir gode lysforhold og fantastisk utsikt
- Romslige oppholdsrom som gir god plass til gjester og selskaper
- Eget vaskerom / grovbad med god størrelse ved inngangsparti
- Innholdsrikt og delikat bad med høykvalitets innredning. Ligger i 2. etg., sentralt mellom alle soverommene
- Eget gjestetoalett i forbindelse med hovedinngang
- Romslig kjeller med mye plass for oppbevaring

Hva har dere likt best med området?

- Utsikten!!!
- Sentral beliggenhet (5 min. med bil til barnehage, barneskole og idrettsanlegg/-hall, 10 minutter til Kløfta, 15 minutter til Jessheim, 20 min. til Gardermoen, 35 min. til Oslo sentrum.
- Sol fra tidlig morgen til sent på kveld
- Nærhet til skog og turmuligheter (DNT-merkede turstier i egen skog, f.eks)
- Rolig nabolag
- Svært lite trafikk
- Skolebuss 50 meter fra døra
- Stor hage med god skjerming
- Preparert skiløype rett utenfor døren

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Mangler internett via fiber (kommer trolig sommeren 2025)

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinter

Relativt snøfattige vintre i forhold til andre steder på Øvre Romerike

Oppkjørte skiløyper utenfor døra når forholdene tillater det

Hvamsetertjern er et flott turmål hele året, ofte perfekt skøyteis tidlig på vinteren

Hyggelig og lun stemning med vedfyring to steder i huset, med ved fra egen skog

Vår

Solrik beliggenhet sørger ofte for en relativt tidlig vår med god opptørking

Frodig hage som raskt blir fargerik om våren

Morgenkaffen kan nytes i vårsola på plattingen mot øst

Typisk landbruksdistrikt, med sesongrelaterte aktiviteter som sørger for grønne åkre allerede i midten av mai

Rikt dyreliv, rådyr og elg kan sees nesten daglig

Sommer

Lyse kvelder nytes best i utestua mot sørvest

To store heve/skyvedører sørger for sømløs overgang mellom inne og ute, perfekt for sommerfesten med mange gjester

Stort kjølerom på kjøkkenet holder mat og drikke kjølig selv på de varmeste dagene

Store plenarealer for ballspill, basseng og trampoline

Hageentusiastene kan hygge seg med stell av hekker, bedd og andre planter

En halvtimes gåtur fra tunet ligger et skogstjern med fine bade- og fiskemuligheter

Høst

Mulighet for epler og plommer fra egen hage

Hagen har sesong-beplantning som gir flotte høstfarger

Gule åkre på alle kanter og sesong for innhøsting

Eiendommen har jaktrett for elg, rådyr, hjort og småvilt

Svært gode forhold for bær- og sopp-entusiastene i egen skog

Flere overbygde uteplasser gjør at man finner en lun plass selv på høsten

Slapp av foran peisen med bok og varmt drikke, mens det blåser og bølter ned utenfor

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Innholdsrik - landlig - sentralt

Standard

Våningshus

En stor, moderne og romslig bolig med god plass. Bygget i perioden fra 2000 og 2008.

Driftsbygning

En eldre driftsbygning, låve med diverse omgjøringer, egentlig en mindre drifts relevans pr i dag. Ca halvparten er innredet og med støpt gulv og fremstår som mer moderne.

Kårbolig

Denne kårboligen er det opprinnelige våningshuset , bygget en gang på 1800-tallet, i laftet tømmer den gangen, men kledd inne med panel gjennom årenes løp, som er det vanlige. Tilbygget i 1.etg i 1977, nytt yttertak 2012. Fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Renoveret bad i 2007 ,med bl.a nytt gulv helt fra bunnen av, varmekabler i gulvet, nytt el-opplegg. Kårboligen er pt utleid til et firma for kr 11 000,- per mnd.

Garasje

Gammlert grisehus, men i dag garasje og hobbyverksted.

Vognskjul

Redskapshus og lager.

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter

Dyrket mark Er opplyst å være 182,1 dekar. Avkastning for dette arealet er vurdert til 260 kr pr dekar x

182,1 dekar = 47 346 og kapitalisert med 4 % = 1 183 650

Kapitaliseringsrenten 4 % på jord er i henhold til gjeldende rundskriv M-3/2002 med senere endringer .

Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark

1 183 650

Skog Er opplyst å være på 446,5 dekar produktiv skog , skogen ligger fordelt i hovedsak på 2 teiger / områder

Ut ifra opplysninger gitt av eier så har det ikke vært noen aktivitet i skogen siden 2002 og legger til grunn hogstklasse 4 ,vurdert skjønnsmessig ut ifra disse opplysningene skogen til 1800 kr pr dekar = 803 700 kr

803 700

Havn/beite ikke opplyst om

Jakt og fiske Grunneierlaget betaler et jaktutbytte på kr 4 000 pr år , denne summen vil da bli kapitalisert med 4 % som gir 100 000 kr

100 000

Gårdstun bebygd areal med låve, garasje osv

Opplyst å være på 5,5 dekar , ikke produktivt areal er tatt med under verdivurderingen av våningshus , kårboligen og tunet

Andre verdikomponenter Bo verdi tillegg tillegges våningshuset pga god standard, modernitet , størrelse og beliggenhet med kr 1 000 000

Sum andre verdikomponenter: 3 087 350

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Svært gode parkeringsmuligheter. Opptil 6 personbiler i låven (3 skyveporter), to personbiler i garasje (ombygd grisehus).

Begge bolighusene har opptil 4 oppstillingsplasser for personbil (pr. hus). I tillegg til dette kommer gårdsplassen foran uthusene.

Forsikringsselskap

Landkreditt

Polisenummer

24206114

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på kjøkken og soverom. Varmepumpe på stue og panelovner i enkelt rom. Varmekabler på badet.

Info strømforbruk

28.090 kWh i året. (Regnet ut gjennomsnittet for de 5 siste årene). Forbruk vil variere.

Energikarakter

C og F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 13 650 000

Kommunale avgifter

Kr 20 216

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Dette inkluderer renovasjon, vannavgifter og feiing. Da det er installert vannmåler, vil avgiftene variere etter forbruk.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Formuesverdi primær

Kr 466 383

Formuesverdi primær år 2023

Info formuesverdi

Jordbrukseiendom formuesverdsettes samlet med bygninger og rettigheter som hører til eiendommen. Våningshus på jordbrukseiendom verdsettes ikke særskilt, men inngår i den samlede verdien på jordbrukseiendommen. Formuesverdien på gårdsbruket/ jordbrukseiendommen skal ikke utgjøre mer enn 80 prosent av markedsverdi eller kostpris (inkludert grunn). Det gjelder en særskilt begrensning for fastsettelse av formuesverdi på våningshus. Formuesverdien på våningshus skal maksimalt utgjøre 25 prosent av markedsverdien. Ettersom formuesverdien av våningshus på gårdsbruk inngår i den samlede formuesverdien på gårdsbruket, må total markedsverdi og formuesverdi fordeles mellom våningshus med passende arrondert tomt (tomten som er knyttet til bolig/fritidsbolig) og resten av eiendommen.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 72, bruksnummer 2 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 72, bruksnummer 9 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/72/2:

02.03.1907 - Dokumentnr: 900109 - Utskifting

08.06.1976 - Dokumentnr: 4539 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:72 Bnr:10

Rett til å bygge inntil en nærmere angitt avstand.

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 901348 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

16.04.1869 - Dokumentnr: 900001 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3209 Gnr:72 Bnr:3

15.12.1933 - Dokumentnr: 900132 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3209 Gnr:72 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 1319524 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:72 Bnr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 201853 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3033 Gnr:72 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for del av enebolig datert 21.10.02 med følgende mangler:

- Kjøkken med spisestue/dagligstue og bad/wc i første etasje ferdig. Resten av huset er ikke ferdigstilt, men lukket og delvis isolert.
- Røykvarsler og slukkeutstyr må monteres.
- Det monteres lufteventil i rom for Biovacanlegg.
- Snøfanger monteres over inngangsparti.

Garasje og tilbygg er byggemeldt.

Det foreligger godkjente bygningstegninger som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke for eneboligen som er utleid.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.10.2002.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann, men har septik. Eiendommen har privat avløpsanlegg (Biovac minirensanlegg etablert i 2001. Anlegget har slamtørker og produserer tørrslam, og inngår derfor ikke i kommunens slamtømmeordning. Eier må sørge for at slam håndteres og deponeres forskriftsmessig. Anlegget skal til enhver tid være omfattet av drifts-serviceavtale med fagkyndig foretak, med årlig rapportering til kommunen.

Det er innstallert vannmåler.
Eiendommen ligger til offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig Området er avsatt til LNF, landbruk-, natur-, og friluftsområde, vedtatt 23.03.2021.

Eiendommen ligger innenfor kulturminneplan.

I Kommunedelplan kulturminner og kulturmiljø 2017-2021 - Plandelen står det på side 61-62:

"Målsetting for område som helhet 72/1, 73/1, 73/6 Vettal tunklynge (vp/ 305-2, VK3*) Markant og helhetlig tunklynge sentralt i Vettalgrenda. Bygningsmiljø, som i hovedsak gir et tidsbilde av byggeskikk midt på 1900-tallet på større gårder, men som i tunstruktur og enkelthus også viser tidsdybe. Særlig markante driftsbygninger med relativ høy autentisitet."

Det er byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen og begresnet muligheter for å bygge og fradelen tomter. Se informasjon fra kommunen som følger som vedlegg til prospektet, FLYSTØY OG BEGGESAKER.

Kommuneplan kan du laste ned fra hjemmesidene til Ullensaker kommune. Det er strømkabler i luftstrekk over eiendommen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Kommentar bo- og driveplikt

Eiendommen er underlagt bo- og driveplikt.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig og er underlagt bo- og driveplikt i hht Konsesjonslovens og jordlovens bestemmelser. Vedrørende konsesjon gjelder følgende ved dette salg:

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a.

Hver av partene kan i så fall fri seg fra avtalen ved skriftlig melding til megler. Partene kan ikke fremme krav mot hverandre som følge av slik oppsigelse av avtalen.

Konsejnslovens § 9 og § 9a lyder slik:

§ 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket. Første ledd nr. 3 og § 9 a gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 andre ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 1, 2 og 4 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment (§ 9 a - priskontroll ved erverv av landbrukseiendom). Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygde eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebygde eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom. Departementet kan gi forskrift om at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebygde eiendom med et brukbart bolighus, dersom den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense. Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Kjøperen bærer alle kostnader knyttet til konsesjonssøknaden. Overtakelse og oppgjør kan ikke finne sted før konsesjon er innvilget.

Kommentar odelsrett

Det hviler odelsrett på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten. For umyndige barn, hvis foreldre har bedt om odelsfraskrivelse, er erklæringene nå inne hos Statsforvalteren for samtykke. Dersom odelsløsning benyttes iht. odelsloven § 40 heves avtalen mellom partene så snart ev. dom på odelsløsning foreligger. Kjøper kan i så tilfelle kreve erstattet eventuell differanse mellom kjøpesum og løsningssum fra selger. Selger stiller odelsgaranti etter nærmere avtale.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale mellom partene, men normalt ikke før første konsesjonsbehandling. Hvis kjøper ikke får konsesjon med bakgrunn i de forhold han har konsesjonsrisiko for, skal overtagelse og oppgjør likevel gjennomføres senest 4 uker etter at opprinnelig avslagsvedtak er truffet, eller på det tidspunkt partene er blitt enige om. Boligen(e) leveres av selger i ryddet og rengjort stand. Øvrige bygninger og utearealer overtas i utgangspunktet uten ytterligere rydding og rengjøring. Eiendeler som ikke er fjernet innen overtagelse, eller som det ikke er skriftlig avtalt at selger skal beholde, overtas vederlagsfritt av kjøper.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

13 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

341 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

342 600 (Omkostninger totalt)

358 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

361 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 992 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

14 008 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

14 011 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 342 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Oppdragsansvarlig

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF / Partner
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22
2070 Råholt
Tlf: 639 30 000

Salgsoppgavedato

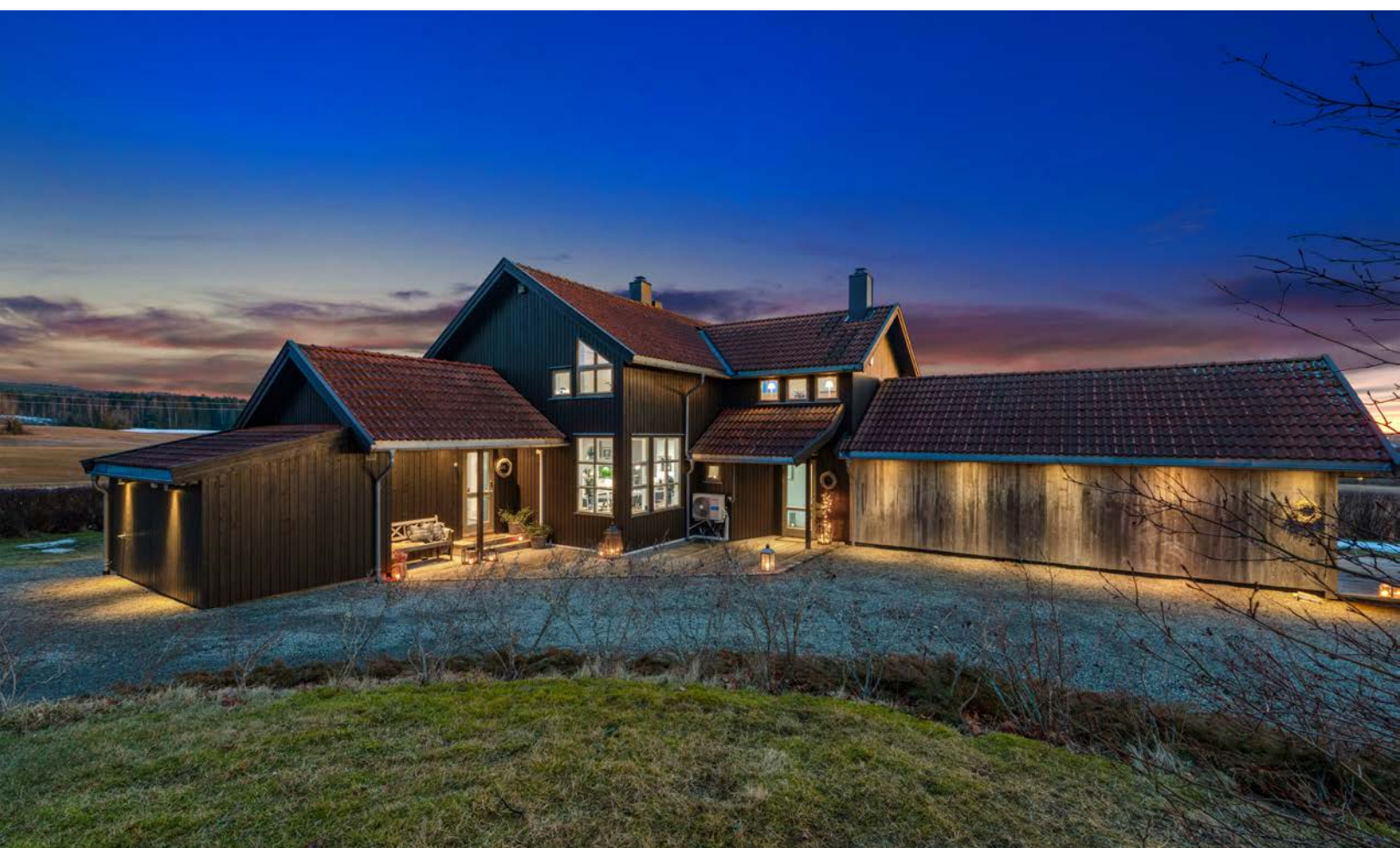
11.03.2025



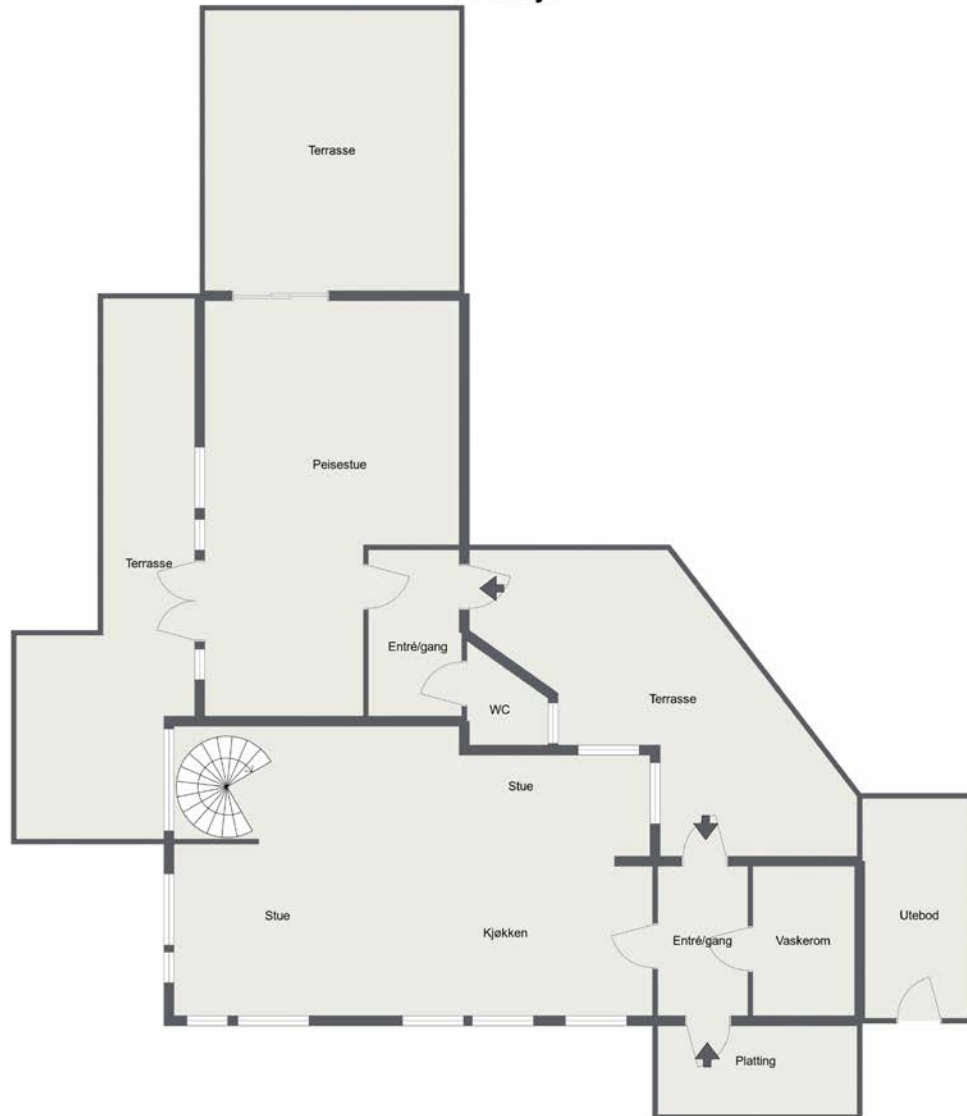








1. Etasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

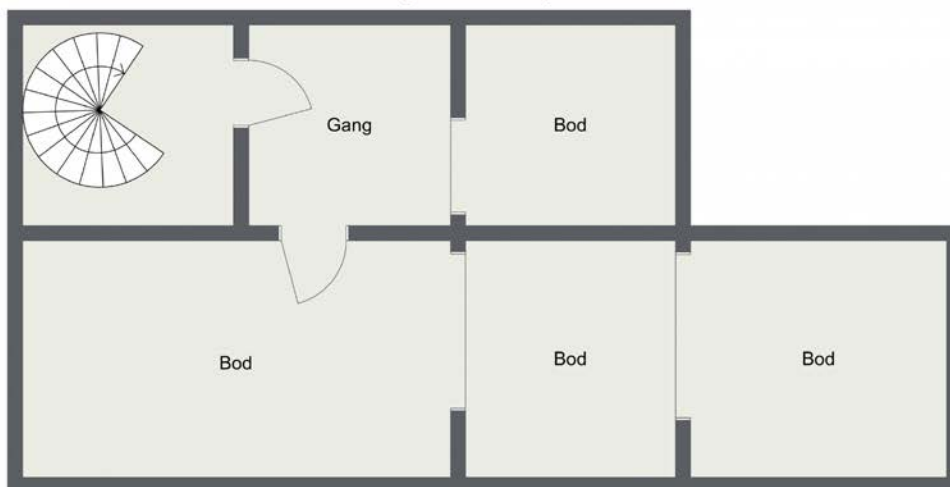
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

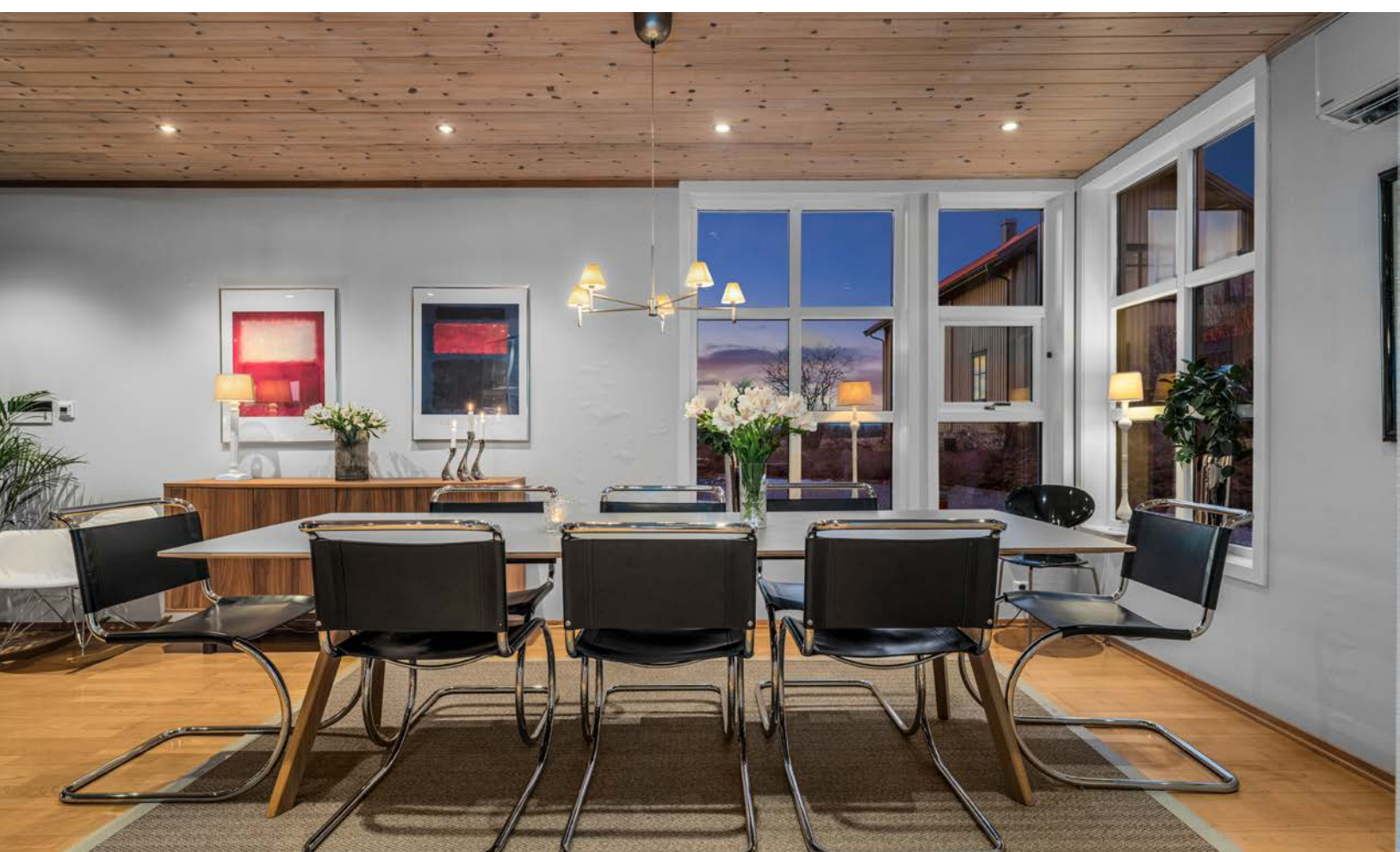
Kjelleretasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.























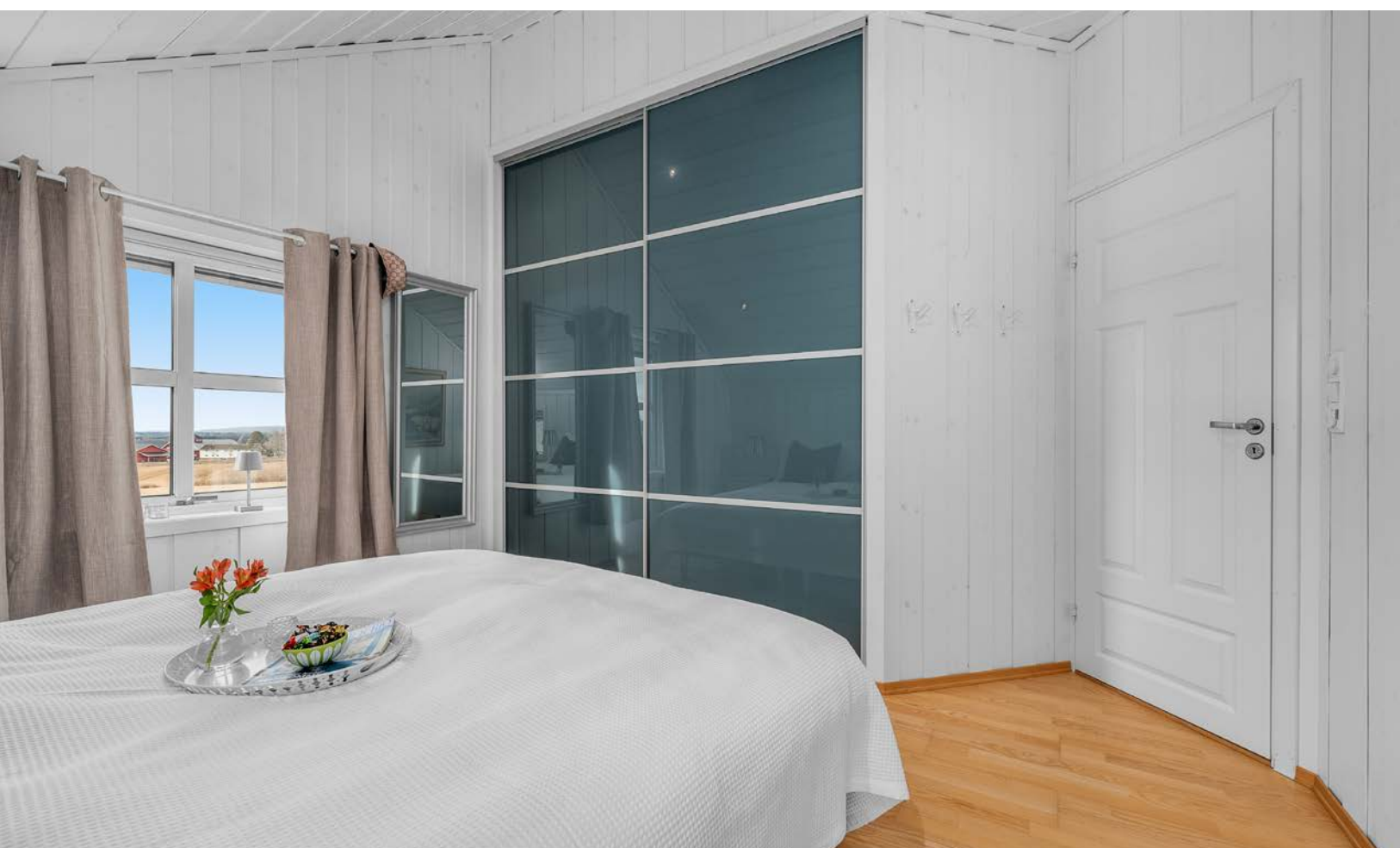


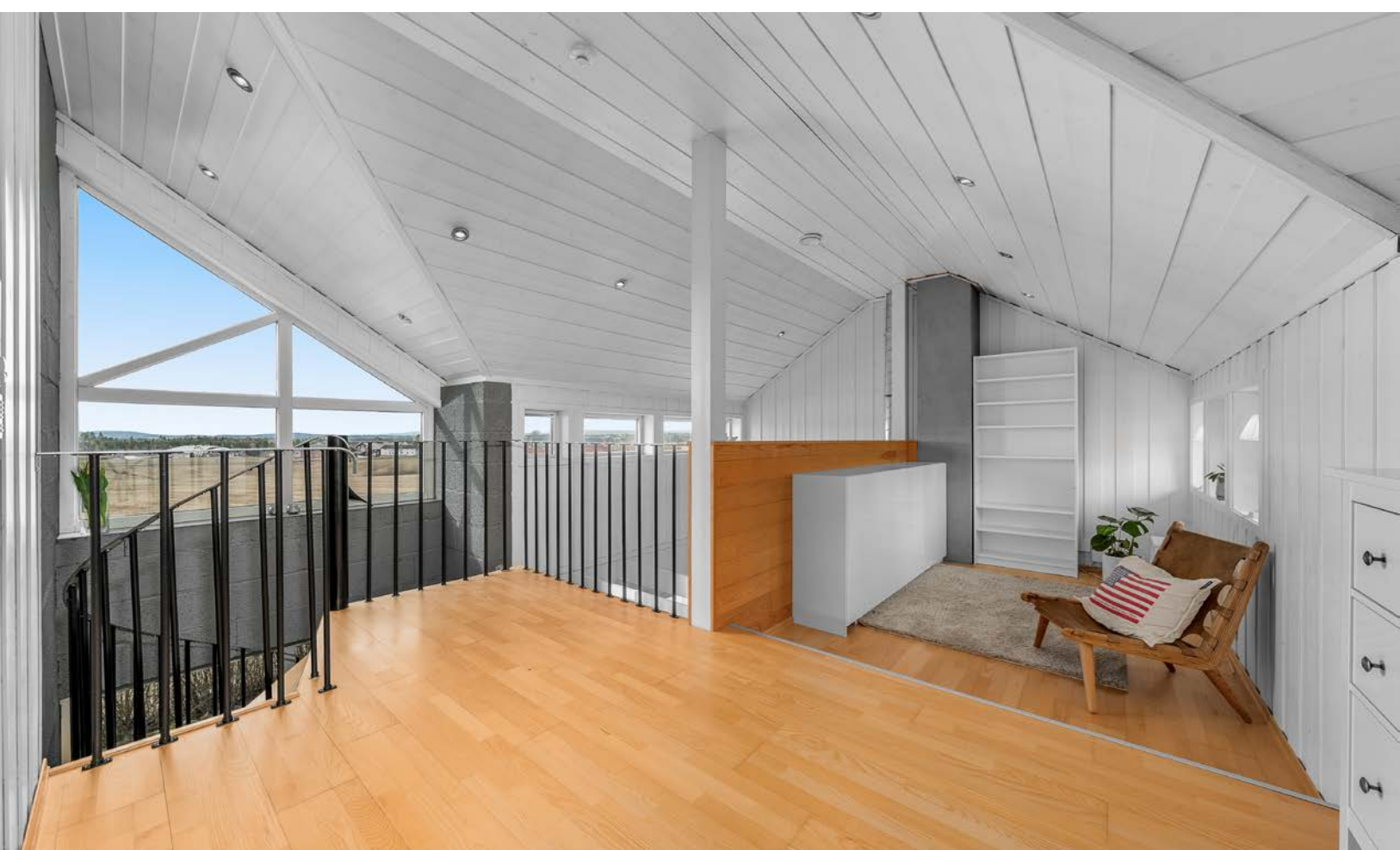








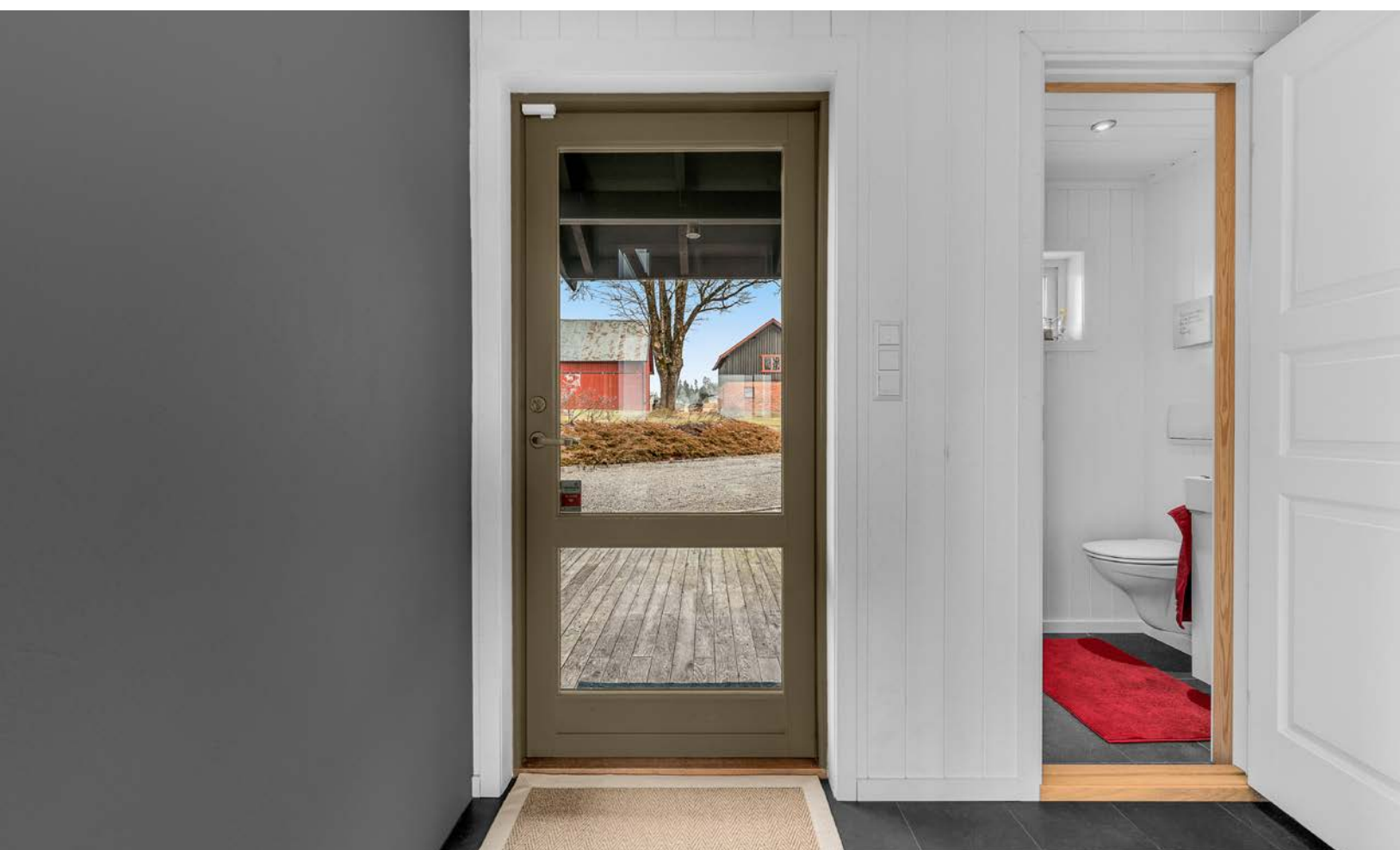
































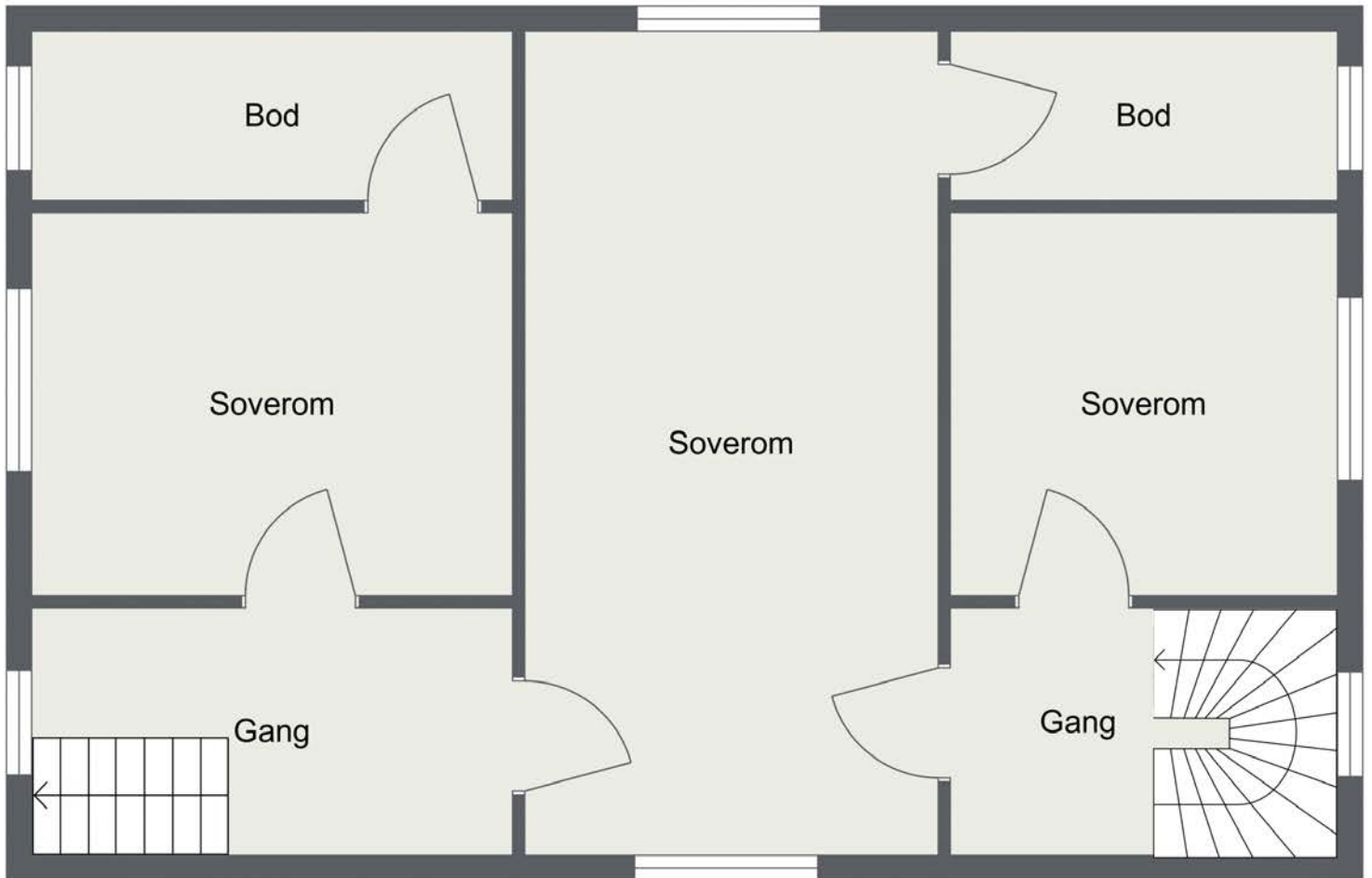




1. Etasje

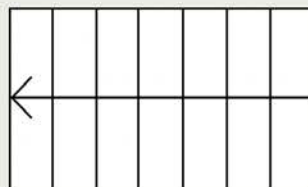


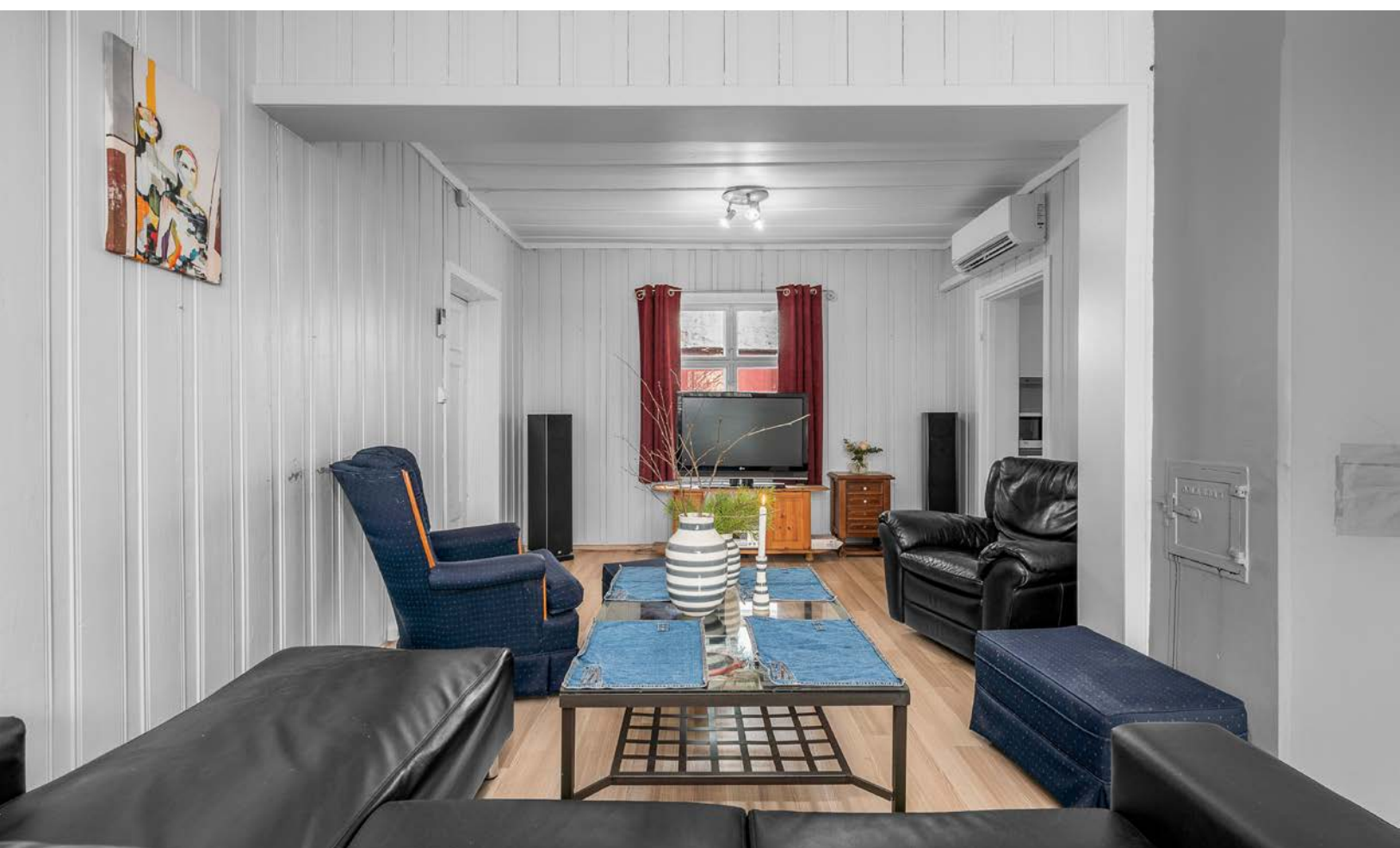
2. Etasje



Kjelleretasje

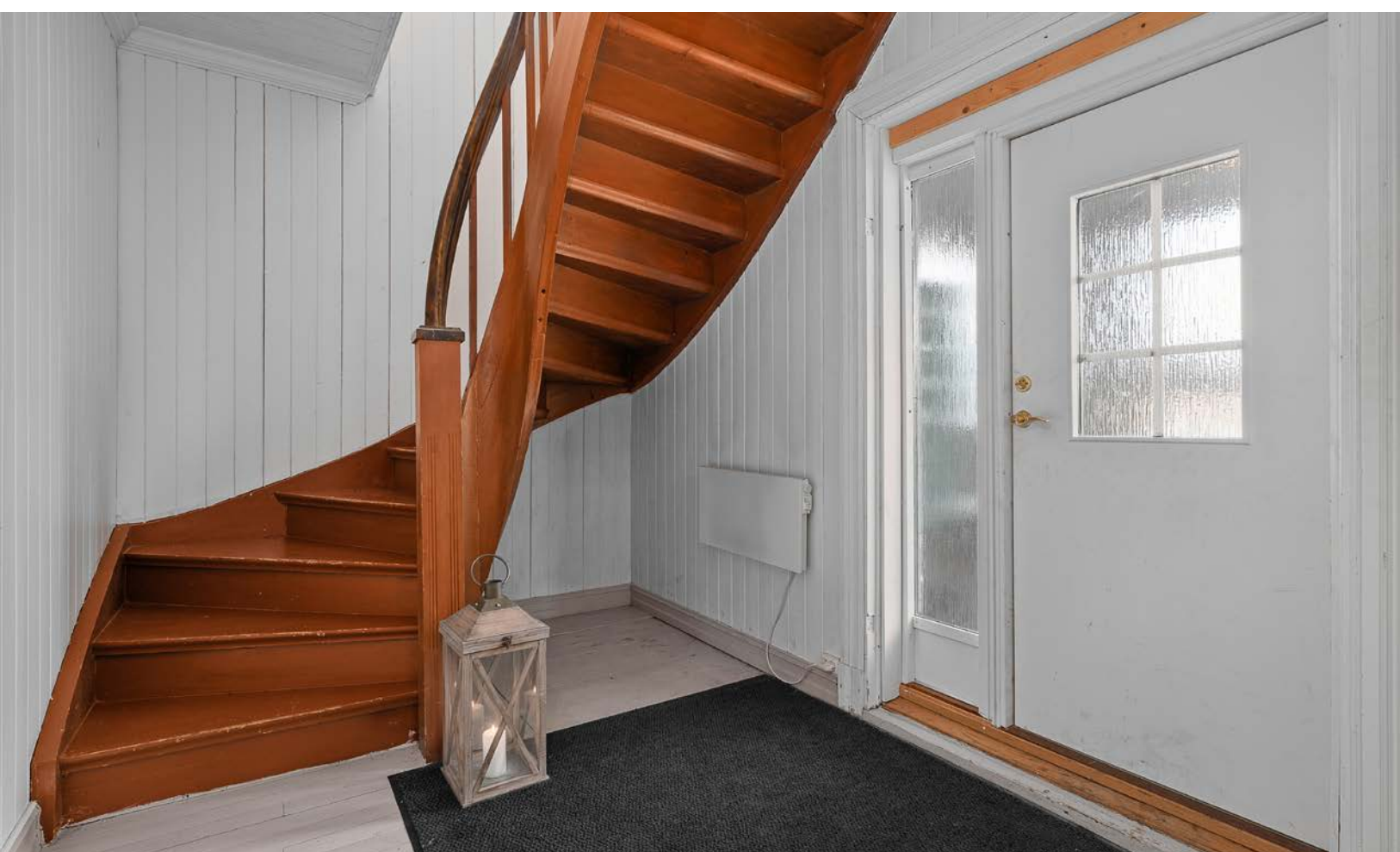
Matbod



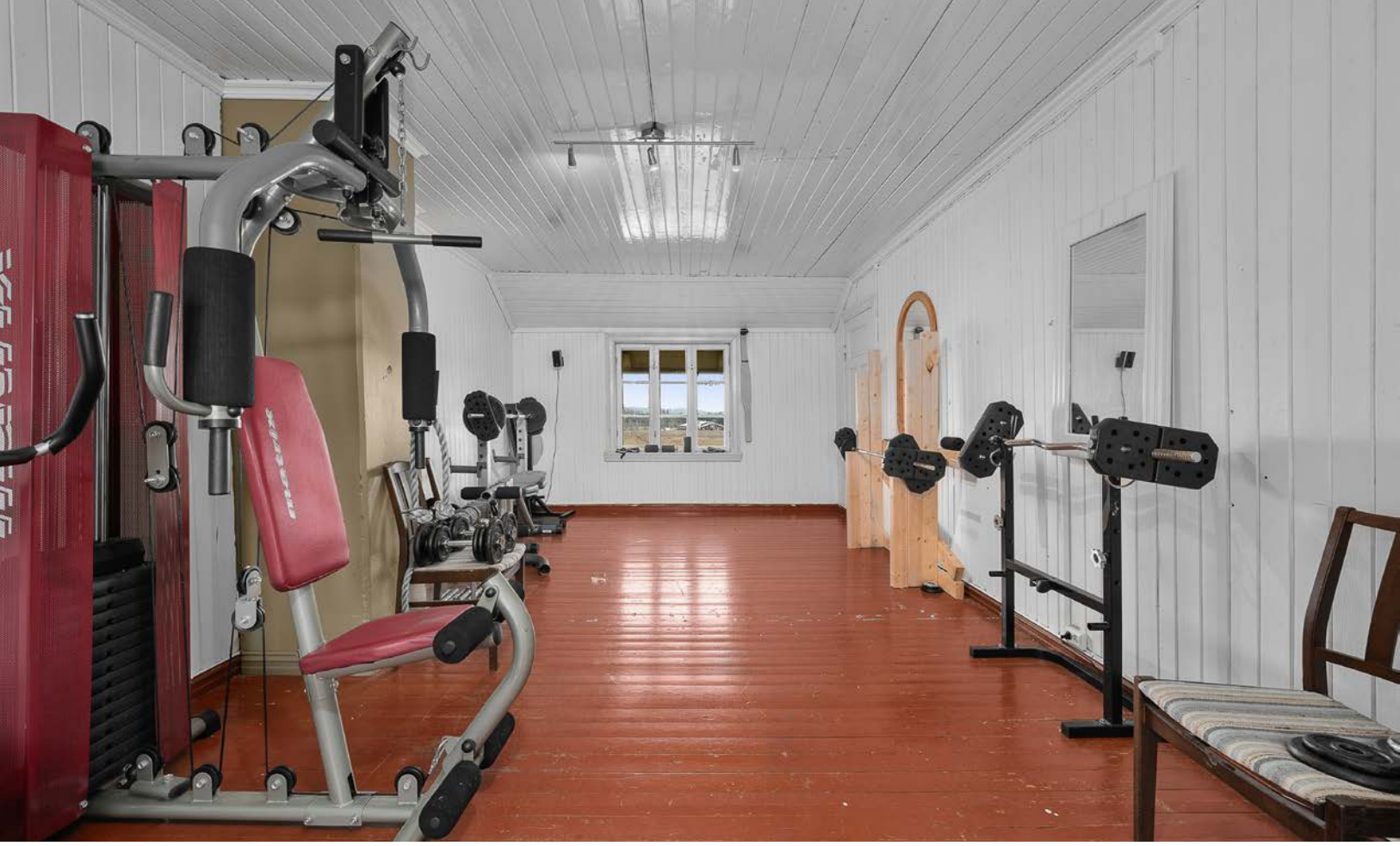








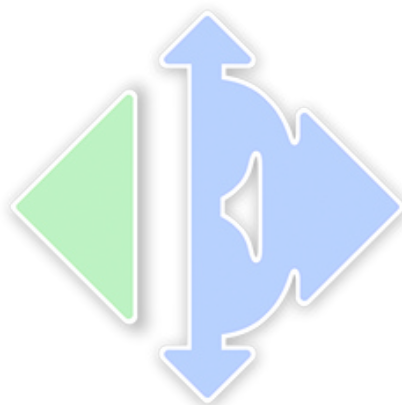






Vedlegg

Enebolig (Hovedhus)
Vettalsvegen 327
2040 Kløfta



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
15	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 05/02/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:72, Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Lars Erik Wethal
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	543145,3 m ² og 97184,5 m ²
Konsesjonsplikt:	Ja
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Privat Biovac renseanlegg
Regulering:	LNRF
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Landkreditt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2001

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

27.01.2025

Overskyet og 4 minusgrader.
Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen og bygningens byggeår.
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Forutsetninger:

Grunnet snø på befaringdagen ble ikke terrasse eller utvendig terreng inspisert eller satt tilstandsgrad på, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygnings sakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Lars Erik Wethal

Tilstede under befaringen:

Lars Erik Wethal

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Flat og lett skrånnet tomt med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 2001, huset har saltak tekket med takstein, støpt betong fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter TEK 97 krav. Trebjelkelag og lettklinkerbetong i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og greit vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler i 1.etasje og i 2.etasje (ikke i gang/loftstue i 2.etasje) Peisovn på stue og i peisestue i 1.etasje. Panelovner i kjelleretasjen og varmepumpe på stue i 1.etasje.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 27.01.2025
- Egenerklæringsskjema 03.02.2025
- Samsvarserklæring utført av Romerike Elektro AS den 10.06.2010
- FDV, datablader, samsvarserklæringer og kvitteringer i Boligmappa
- Byggetegninger fra byggeåret
- Megler (meglerpakke) 27.01.2025
- Avtale om jordleie
- Tilsynsrapport utført av brann og redning den 15.06.2023

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Kjellervegger: Ubehandlet og malt lettklinkerbetong.

Kjellertak/himlinger: Synlig etasjeskille av lettklinkerbetong.

Kjellergulv: Ubehandlet betong, furugulv og fliser

1.etasje vegger: Malte plater, malt strie, tapet, malt trepanel og malt mur.

1.etasje tak/himlinger: Malt/lakkert trepanel.

1.etasje gulv: Fliser, parkett og vinylbelegg.

2.etasje vegger: Fliser, malt mur og malt trepanel.

2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.

2.etasje gulv: Fliser og parkett.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entré/gang 1, stue, peisestue, entré/gang 2 og toalettrom.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og loftstue:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand, det er noe små merker på vegger etter gamle veggfester og bilder. Stedvis små pløser under malt strievegger og noe synlig kvist i tak/himlinger. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad etter alder. TG1

Det er sprekk og bom (hulrom) i 3 stk fliser i entre/gang 1, men ellers fremstår flisegulv i god stand. TG2

Det er stedvis små fuktsveller og slitemerker på overflaten av parketten i 1.etasje og i 2.etasje. TG2

Spiraltrapp i metallkonstruksjon, med lakkerte trinn fra byggeåret.

Trappen fremstår i grei stand og vurderes å ha normal slitasjegrad etter alder.

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 5mm til 15mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering/maling av parkettgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Avløp er koblet til eget Biovac renseanlegg, etablert 2001.
- Serviceavtale minirensanlegg med faste intervaller. Utbedring av feil og mangler på dette anlegget har blitt utført fortløpende. Utført av Biovac Environmental Technology AS
- Satt inn stål rør i skorstein.
- Byttet filter og drivreimer på ventilasjonsaggregat selv. Montert varmepumpe, Nordengen AS. Utbedret feil som følge av el-kontroll, Næss installasjon AS.
- Kontroll av el-anlegg i juni 2018, utført av Elsikkerhet Norge AS. Feil utbedret av Næss Installasjon samme år.
- Lagt tregulv i deler av kjeller som egeninnsats.
- Byttet noen panelbord, vannbord og vindskier som egeninnsats.
- Nabovarsel om bygging av mobilmast på naboeiendom (skog).

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjelleretasje	68				11	57
1.etasje	132	10		103	132	
2.etasje	70				70	
SUM BYGNING	270	10	0	103	213	57
SUM BRA	280					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Vognskjul		38				38
Låve		244				244
Garasje 1.etasje		68				68
SUM BYGNING	0	350	0	0	0	350
SUM BRA	350					

BRA-i:

270m².

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3 og bod 4.

1.etasje: Entré/gang 1, vaskerom, stue med åpen kjøkkenløsning, peisestue, entré/gang 2 og toalettrom.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bad, soverom 3 og loftstue.

BRA-e:

360m².

Utebod.

Vognskjul.

Låve.

Garasje 1.etasje.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningravbygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 270m².

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3 og bod 4.

1.etasje: Entré/gang 1, vaskerom, stue med åpen kjøkkenløsning, peisestue, entré/gang 2 og toalettrom.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bad, soverom 3 og loftstue.

BRA-e: 10m².

Utebod.

BRA-e: 350m².

Vognskjul.

Låve.

Garasje 1.etasje.

Disse bygningene er ikke oppmålt av takstmann, men innhentet oppmåling fra lanbrukstaksten hvorav målene er oppgitt i bruttoareal.

Bruttoarealene er delt på 1,09 for å få tilnærmet lik BRA. Avvik kan forekomme.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 630m².

Vognskjul.

Låve.

Garasje 1.etasje.

Utebod.

Kjelleretasje: Gang med trapp, bod 1, bod 2, bod 3 og bod 4.

1.etasje: Entré/gang 1, vaskerom, stue med åpen kjøkkenløsning, peisestue, entré/gang 2 og toalettrom.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bad, soverom 3 og loftstue.

TBA: 103m².

1.etasje: Entréterrasse, terrasse 1 og terrasse 2 med overbygg.

Grunnet snø på befaringsdagen og vanskelige oppmålingsmuligheter kan det forekomme arealavvik.

P-rom: 213m².

Kjelleretasje: Gang med trapp.

1.etasje: Entré/gang 1, vaskerom, stue med åpen kjøkkenløsning, peisestue, entré/gang 2 og toalettrom.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bad, soverom 3 og loftstue.

S-rom: 57m².

Kjelleretasje: Bod 1, bod 2, bod 3 og bod 4.

Målt takhøyde i bod 2 i kjelleretasje 2.20m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.48m til 3.81m.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.51m til 3.42m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealer avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Utebod er tilstøtende bygg til hovedbygningen med utvendig adkomst, hvorav septiktank og renseanlegg er plassert. TGIU

Vognskjul oppført i 1950, skjulet har saltak tekket med metallplater, fundamentert på betong pilarer og har tregulv, enkel trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel og er uisolert. TGIU

Låve oppført i 1951, låven har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, enkel trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel og er uisolert. TGIU

Garasje oppført i 1938, garasjen har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, yttervegger i trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel og teglstein. TGIU

For nærmere beskrivelse av bygningene, se lanbrukstakst.

Oppførings år er innhentet fra lanbrukstakst, avvik kan forekomme.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utebod, vognskjul, låve eller garasje.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

05/02/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internett siden til NGU.

Grunnmur i lettklinkerbetong med stedvis synlig grunnmursplast fra 2001.

Grunnmur fremstår i normalt god stand, men det er sprekk i grunnmur på fremsiden av boligen. TG2

Klemelist er løstsittende og mangler tilstrekkelig festing rundt grunnmuren og det står disponible for fuktinntrenging. TG2

Det anbefales å feste klemelist tilstrekkelig.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

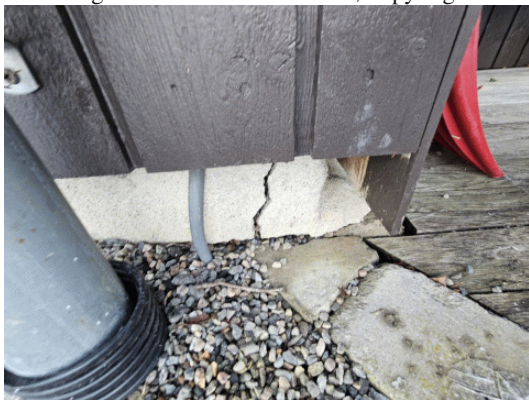
Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Flat og noe lett skrånet terreng.

Grunnet snø på befaringsdagen ble ikke terreng inspisert eller satt tilstandsgrad på. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 2001 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er ikke musebånd i underkant av ytterkledning, ikke ett krav på oppføringstidspunktet.

Ytterkledning har stedvis tørrsprekker og har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Deler av ytterkledningen er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass antatt produsert fra 2000/2001.

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, det er noe avflassing av maling på enkelte vinduer i vinduskarm og noe fuktsveller i vindusforing på bad i 2.etasje. TG2

Vinduer har behov for vask og behandling utvendig i nær fremtid. TG2

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Hjemmelshaver opplyser om at heve/skyvedør mot vest har en skjevhet som gjør at låsepunkt på midtstople ikke fungerer. Låsebeslag på skyvbart felt fungerer som det skal.

Ytterdører med malte overflater og glassfelt antatt produsert fra 2000/2001.

Innvendige hvitmalte fyllingsdører antatt fra 2000/2001.

- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Lakkerte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik registret.

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer.

Ytterdører har ett behov for vask og behandling. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
- Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med tegltakstein fra 2001.
 Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.
 Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.
 Det er mye mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2
 Taksteinen er montert for langt ned mot takrenner, ved mye regn vil overvann renne over takrenner. TG2
 Ellers fremstår yttertaket i grei stand.

Takrenner med nedløp i sink som fører overvann ut til egen drenskum fra 2001.
 Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger.
 Takrenner fremstår i grei stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år

**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2001

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med tegltakstein og undertak antatt i trekonstruksjon fra 2001

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra krypeloft.

Da undertaket er en lukket konstruksjon på deler av boligen, var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket.

Inspeksjon fra 2.etasje og fra krypeloftene fremstår undertaket i grei stand.

2 stk elementskorstein fra 2001 er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorstein fremstår i grei stand, hjemmelshaver opplyser at det er blitt satt inn ett stålrør i skorsteinen på kjøkken/stue TGIU

Peisovn på stue og i peisestue.

Peisovnen fremstår i grei stand. TGIU

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feiveesen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller krypeloft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 2.etasje og i entre/gang i 1.etasje.

Befaring ble tatt fra stige opp til tak/himlingsluke og krypeloftene fremstår i grei stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Entréterrasse på 32m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Markplattung på 15m2 med adkomst via entre oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrasse 1 på 22m2 med adkomst via peisestue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrasse 2 på 34 m2 med overbygg og adkomst via peisestue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Grunnet snø og is på befaringsdagen ble ikke terrasser og plattung inspisert tilstrekkelig, derfor satt tilstandgrad TGIU. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det gjøres oppmerksom på at terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom i 1.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Malt strie.

Tak/himling: Lakkert trepanel.

Vaskerom fra 2001 inneholder:

- Benkeplate belagt med rustfritt stål og vaskekum med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt dusj har ett-greps blandebatteri med glassvegg.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med malte fronter.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, se punkt 10.1.
- Balansert avtrekk i tak/himling.

Vegger, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, det er noen pløser under strietapeten i dusjsonen og vaskerommet har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad/vaskerom er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

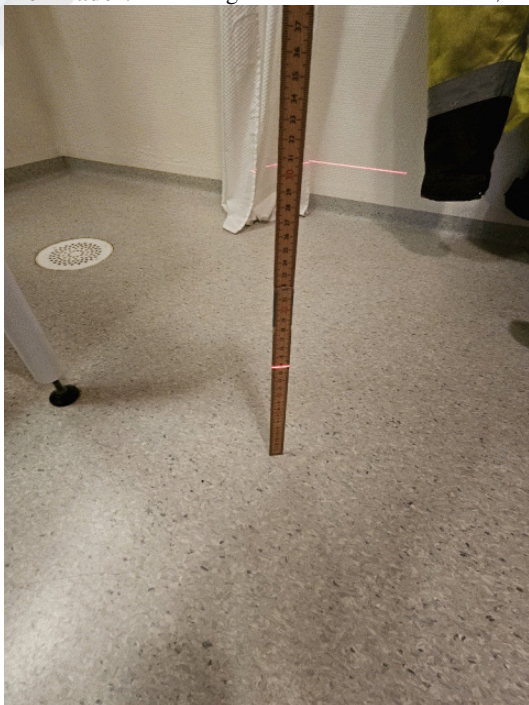
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg med varmekabler fra 2001.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Deler av gulvet er mer eller mindre i vater med tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. TG2 Vinylbelegget fremstår i grei stand men belegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring for å måle fukt fra tilstøtende rom til vaskerommet, grunnet at rør føres ned i etasjeskille og ved hull boring der kan det skade vannrør.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

7.2 Bad i 2.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 2009 inneholder:

- Dusjnische med vegghengt dusj har to-greps blandebatteri og svingbare glassdør.
- Servantseksjon med lakkerte profilerte fronter og skuffer, 2 stk servanter med 2 stk ett-greps blandebatteri og vegghengt speil.
- WC på sokkel.
- Badekar med dusj har ett-greps blandebatteri.
- Balansert avtrekk i tak/himling.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men veggfliser har nivåforskjeller og det er synlig kvister i paneltaket/himlingen. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at tak/himling på bad skal males før salg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 8- 16 år.



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2009.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Deler av gulvet mot badekar ble målt til 6mm og kravet er 10mm pr 100cm og 15mm til sluket. Men det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket i dusjsonen til toppen av membranen ved dørterskelen. TG2 Flisegulvet fremstår i grei stand men har stedvis nivåforskjeller og noe glipper i silikonen i dusjsonen. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluket i dusjsjonen. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring for å måle fukt fra tilstøtende rom til bad, grunnet at det er føringer med strøm i vegg og ved hull boring der kan det skade strømkabler. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran. TG2

Ukjent membransløsning på gulv, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2001

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Malt strie og malt lettklinkerbetong. Rustfritt stål mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Lakkert trepanel.

Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 2001 inneholder:

- Takhøy kjøkkeninnredning med malte fronter og skuffer, hvorav fronter til overskapene har glass med aluminiums rammer.
- Benkeplate belagt med rustfritt stål med overlimt stålvaske og ett-greps blandeblender.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskøketopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
- Kjølerom.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det funksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. (Ikke ett krav fra oppføringstidspunktet).

Kjøkkeninnredning fremstår i grei stand og vurderes å ha normal slitasjegrade eller alder. TG1

Vegger og tak/himling fremstår i grei stand.

Parkettgulv har stedvis små fuktsveller og litt slitemerker på overflaten som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandeblender byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.



9. Rom under terreng

9.1 Gang med trapp og boder

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
 Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger: Malt lettklinkerbetong.
 Tak/himlinger: Malt lettklinkerbetong.

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av puss og betong er 20 - 30 år.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er påvist setninger.
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Ubehandlet betong, furugulv og fliser.

Gulv fremstår i grei stand, det noen små riss og små setninger i betongdekket i bod. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering/maling av parkettgulv er 10 - 20 år.



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av lettklinkerbetong.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater på vegger under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det ble fuktsøk forhøyde fuktverdier på betongdekket ved varmtvannsberederen. TG2
Hjemmelshaver opplyser om at dette kan komme av lekkasjen fra varmtvannsberedere. Lekkasjen fra berederen er utbedret og det er satt inn en ny sikkerhetsventil.

Utbedring av setningsprekker på betongdekket er anbefalt i nær fremtid men ikke å anse som ett strakstiltak da kjellerbod ikke er ett rom som brukes for varig opphold.

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2001 og 2009

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.
- WC på sokkel på bad og WC med innebygd sisterner på toalettrom.
- Sluk på vaskerom, bad og i kjellerbod.
- Stoppekran plassert på vegg i kjellerbod og under kjøkkenbenk.
- Rørstokkskap plassert inne i garderobeskap i gang i 2.etasje.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
- Utekran. TGIU
- Biovac renseanlegg plassert i utebod. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

- Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder er fra 2002
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

OSO Varmtvannsbereder plassert i kjellerbod med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert.
 Hjemmelshaver opplyser om at det har vært lekkasje fra bereder som er utbedret, det er byttet sikkerhetsventil. TG1 Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20år. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler i 1.etasje og i 2.etasje (ikke i gang/loftstue i 2.etasje) Peisovn på stue og i peisestue i 1.etasje. Panelovner i kjelleretasjen og varmepumpe på stue i 1.etasje.

Panelovner, varmepumpe, varmekabler og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid.

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2010

Det var sist inspisert i 2024

Det var rengjort i 2024

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har balansert ventilasjon og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilasjonsaggregat plassert på krype loft i 2.etasje.

Ventilasjon i boligen fremstår i god stand uten noen vesentlige avvik. Hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

Kjøkkenventilatoren fra 2001 har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2002

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereeder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i kjellerbod.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 24 fordelingskurser

Flexit sentralstøvsuger. TGIU

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Romerike Elektro AS den 10.06.2010.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen.

Hjemmelshaver opplyser om:

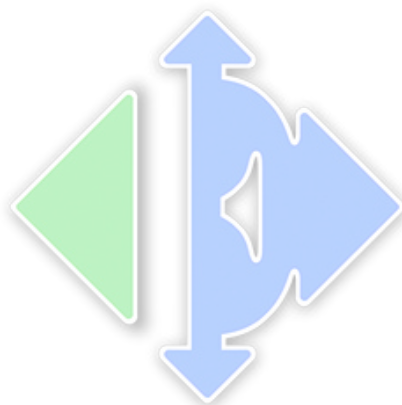
- Lukt kan forekomme på vaskerommet, fordi vannlåsen i dusjen tørker ut ved lite bruk. Forhindres enkelt ved å passe på at det er vann i vannlåsen.
- Fuktmerker på betonggolv ved varmtvannsbereder, pga. tidligere lekkasje fra sikkerhetsventil på bereder.
- Sprekk i røykrør i Leca-pipe, kjøkken. Som følge av dette ble pipen rehabilitert med innvendig stålrør, desember 2024.
- Setningsskade/sprekk i grunnmur utvendig bod. Sprekker i 3 stk gulvfliser i kjøkkengang, mot østvendt dør. Sprekker i betong kjellergulv.
- Noen tilfeller av mus i kjelleren. Etter tiltak med ekstra tetting for fire-fem år siden, har vi kun fanget én mus i felle.
- Byttet filter og drivreimer på ventilasjonsaggregat selv. Montert varmpumpe, Nordengen AS. Utbedret feil som følge av el-kontroll, Næss installasjon AS.
- Byttet noen panelbord, vannbord og vindskier som egeninnsats.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er sprekk i grunnmur på fremsiden av boligen. TG2 Klemlist er løstsittende og mangler tilstrekkelig festing rundt grunnmuren og det står disponibelt for fuktinntrenging. TG2 Det anbefales å feste klemlist tilstrekkelig.
2.1	Yttervegger
	Ytterkledning har stedvis tørrsprekker og har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Deler av ytterkledningen er montert for nærme grunn og står disponibelt for fuktinntrenging. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, det er noe avflassing av maling på enkelte vinduer i vinduskarm og noe fuktsveller i vindusføring på bad i 2.etasje. TG2 Vinduer har behov for vask og behandling utvendig i nær fremtid. TG2 Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Hjemmelshaver opplyser om at heve/skyvedør mot vest har en skjevhet som gjør at låsepunkt på midtstøpe ikke fungerer. Låsebeslag på skyvbart felt fungerer som det skal. Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. Ytterdører har ett behov for vask og behandling. TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det er mye mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Taksteinen er montert for langt ned mot takrenner, ved mye regn vil overvann renne over takrenner. TG2
7.1.1	Vaskerom i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Det er noen pløser under strietapeten i dusjsjonen og vaskerommet har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.1.2	Vaskerom i 1.etasje Overflate gulv
	Deler av gulvet er mer eller mindre i vater med tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. TG2 Vinylbelegget fremstår i grei stand men belegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.
7.1.3	Vaskerom i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2
7.2.1	Bad i 2.etasje Overflate vegger og himling
	Veggfliser har nivåforskjeller (dusjsjonen) og synlig kvister i paneltaket/himlingen. TG2
7.2.2	Bad i 2.etasje Overflate gulv
	Det ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Deler av gulvet mot badekar ble målt til 6mm og kravet er 10mm pr 100mm og 15mm til sluk. Men det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket i dusjsjonen til toppen av membranen ved dørterskelen. TG2 Flisegulvet fremstår i grei stand men har stedvis nivåforskjeller og noe glipper i silikonen i dusjsjonen. TG2
7.2.3	Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluket i dusjsjonen. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran. TG2 Ukjent membransløsning på gulv, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Parkettgulv har stedvis små fuktsveller og litt slitemerker på overflaten som er å forvente utifra alder og bruk. TG2
9.1.2	Gang med trapp og boder Gulvets overflate
	Gulv fremstår i grei stand, det noen små riss og små setninger i betongdekket i bod. TG2
9.1.3	Gang med trapp og boder Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble fuktsøk forhøyde fuktverdier på betongdekket ved varmtvannsberederen. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at dette kan komme av lekkasjen fra varmtvannsberedere. Lekkasjen fra berederen er utbedret og det er satt inn en ny sikkerhetsventil.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20år. TG2
10.5	Ventilasjon
	Kjøkkenventilatoren fra 2001 har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Enebolig (Utleiebolig)
Vettalsvegen 325
2040 Kløfta



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
5	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 07/02/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:72, Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Lars Erik Wethal
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	543145,3 m2 og 97184,5 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Privat septiktank
Regulering:	LNRF
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Landkreditt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	ca 1870

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

27.01.2025

Overskyet og 4 minusgrader.
Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Forutsetninger:

Grunnet snø på befaringsdagen ble ikke terrasse eller utvendig terreng inspisert eller satt tilstandsgrad på, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygnings sakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Lars Erik Wethal

Tilstede under befaringen:

Lars Erik Wethal

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Flat og lett skrånet tomt med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplanting.

OM BYGGETODEN:

Enebolig oppført ca 1870 over 2 plan og tilbygg oppført i 1977. Huset har saltak tekket med takstein, fundamentert på ringmur i gråstein og noe i støpt betong, antatt laftet tømmer og tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen, Det ble avdekket noen behov for strakstiltak som fuktinnsig i kjeller, sprekt vindusglass, råteskade i søyle i kjeller.
Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på kjøkken og soverom. Varmepumpe på stue og panelovner i enkelt rom. Varmekabler på badet.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 27.01.2025
- Egenerklæringskjema 03.02.2025
- Megler (meglerpakke) 27.01.2025
- Husleieavtale
- Avtale om jordleie
- Tilsynsrapport brann og redning 15.06.2023
- Kvitteringer, service dokumentasjon, skaderapport og tilsynsrapport i Boligmappa.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Kjellervegger: Ubehandlet pusset mur.
 Kjellertak/himlinger: Synlig etasjeskille av tre.
 Kjellergulv: Ubehandlet betong.

1.etasje vegger: Malte plater, malt strie, malt trepanel og malt mur.
 1.etasje tak/himlinger: Malte plater, malte tak-ess plater og malt trepanel.
 1.etasje gulv: Malte furugulv, laminat og vinylbelegg.

2.etasje vegger: Malt trepanel, malte plater og malt mur.
 2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.
 2.etasje gulv: Malt furugulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

- 1.etasje: Entré/gang med trapp 1, spisestue, stue, soverom 1 og entré/gang med trapp 2.
- 2.etasje: Gang med trapp 1, soverom 2, bod, soverom 3, soverom 4, bod og gang med trapp 2:

Vegger, tak/himlinger og gulv fremstår i normalt grei stand, det noe små merker på vegger etter gamle veggfester og bilder. Stedvis knirk i gulv og bruksslitasje på overflaten. TG2

Lakkert og malt tretrapp opp til 2.etasje og ubehandlet tretrapp ned til kjelleretasjen.
 Stedvis knirk og bruksslitasje på overflaten som må forventes utifra bruk og alder. TG2
 Trapp ned til kjeller og opp til 2.etasje er bratt og har ikke håndrekke på veggside.

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1 og 2.etasje, målt normale verdier. TG1

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 32mm. TG3
 Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt på soverom i 2.etasje på 32mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger i 1.etasje og 2.etasje.(normalt iht. til alder/ byggeår). Det er ikke utarbeidet estimat kostnad for utbedring av retningsavvik/hellingsavvik.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinylbelegg er 15 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering/maling av tregulv er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Taket ble i 2013 teknet med ny takstein og det ble montert nye takrenner og nedløp samt feiestiger og pipebeslag/pipehatt begge begge pipene. Samtidig ble takkonstruksjonen rettet opp, det ble lagt nytt undertak, gammel isolasjon på loftet ble fjernet og erstattet med ny.
- Avløp er koblet til Biovac rensanlegg, etablert 2001.
- Lagt nytt laminat gulv i 1 etasje i 2017.
- Montert varmepumpe og lagt opp egen kurs til den i 2018, utført av Nordengen AS.
- Nytt sluk i gulv i matbod kjeller og nye rør fra dette til drenskum , november 2024
- Satt inn ny avtrekksvifte på bad 29.01.2025.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje	107			32	107	
2.etasje	93				81	12
SUM BYGNING	200	0	0	32	188	12
SUM BRA	200					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

200m².

1.etasje: Entré/gang med trapp 1, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom 1 og entré/gang med trapp 2.

2.etasje: Gang med trapp 1, soverom 2, bod, soverom 3, soverom 4, bod og gang med trapp 2.

BRA-e:

0m².

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 200m².

1.etasje: Entré/gang med trapp 1, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom 1 og entré/gang med trapp 2.

2.etasje: Gang med trapp 1, soverom 2, bod, soverom 3, soverom 4, bod og gang med trapp 2.

BRA-e: 0m².

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 200m².

1.etasje: Entré/gang med trapp 1, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom 1 og entré/gang med trapp 2.

2.etasje: Gang med trapp 1, soverom 2, bod, soverom 3, soverom 4, bod og gang med trapp 2.

TBA: 32m².

1.etasje: Entréveranda og terrasse.

Grunnet snø på befaringsdagen var det vanskelig å måle opp, det kan derfor forkomme arealavvik.

P-rom: 188m².

1.etasje: Entré/gang med trapp 1, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom 1 og entré/gang med trapp 2.

2.etasje: Gang med trapp 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4 og gang med trapp 2.

S-rom: 12m².

2.etasje: Bod og bod.

Målt takhøyde i matbod i kjelleretasjen 1.64m. Matbod er ikke måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.14m til 2.52m.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 2.12m til 2.44m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Parkering på gårdsplass.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

07/02/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internett siden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon

Grunnmur i gråstein og noe i støp betong fra ca 1870 og 1977.

Grunnmur har stedvis små sprekker og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

Drenering:

På befaringsdagen ble det avdekket fuktinnslag på kjellergulvet som er fra vannårer i fjell/terreng. TG3

Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt drenering fra kjellergulvet og ut i en kum utenfor bygningen.

En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid.

Se estimert kostnad under punkt 9.1.1 - 9.1.3.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drencsystem med drencsledninger er 2- 5 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Flatt og noe lett skrånet terreng.

Grunnet snø på befaringsdagen ble ikke terreng inspisert eller satt tilstandsgrad på. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterkledning oppført antatt med laftet tømmer og tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset (linolje eller tilsvarende) trepanel fra 1977 isolert etter eldre krav.

På befaringdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjelheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

På befaringdagen ble det fuktmålt forhøyde fuktverdier på tilfeldige utvalgt sted på ytterkledning på 18,2 vekt-%. TG2

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom Ytterkledning på deler av boligen. TG2

Ytterkledning er montert for langt ned mot grunn rundt tilbygget, å står fuktutsatt. TG2

Det er noe avflassing av maling på baksiden av tilbygget. TG2

Ytterkledning har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har stedvis mye tørrsprekker. TG2

Ytterkledning har ett stort behov for behandling og vask i nær fremtid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinder med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass antatt produsert i 1977 og koblet vinduer med 1-lags glass antatt fra byggeår.

På befaringsdagen ble det avdekket sprekk i vindusglass i bod i 2.etasje. Utskifting av glass må påberegnes i nære fremtid. TG3

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme flere glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, vinduer subber noe i karm, vannbrett har mye tørrsprekker og utskifting av vannbrett utvendig anbefales, avflassing av maling utvendig og innvendig, fuktmerker på samtlige vinduer og vinduer har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Ytterdører med glassfelt og malt overflate antatt produsert fra 1977 og ytterdør nordvest fra 2007.

Innvendige malte fyllingsdører antatt fra byggeår og glattmalt dør inn til bad antatt fra 1977.

Malte dørgeriker.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, dører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har stedvis merker på overflaten. Enkelte dører subber i karm, og det mangler håndtak på dør til gang/soverom i 2.etasje. TG2

Behandling og justering av dører anbefales.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med tegltakstein fra 2013.
Befaring ble utført fra bakkeplan.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

På befaringdagen ble det avdekket at en takstein hadde sklidd ut, derfor satt tilstandgrad TG2
hjemmelshaver opplyser om at taksteinen skal feste tilstrekkelig før salg.
Taksteinen er montert for langt ned mot takrenner, ved mye regn vil overvann renne over takrenner. TG2
Ellers fremstår yttertaket i grei stand.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stå fra 2013.
Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.
Det mangler utkast på ett nedløp ved overbygg, TG2 Hjemmelshaver opplyser at det skal monteres nytt utkast på dette nedløpet før salg.
Ellers fremstår takrenner og nedløp i normal god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år



TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2013
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med tegltakstein og undertak i trekonstruksjon fra 2013.

Det var ikke mulighet å inspisere undertaket, grunnet at isolasjonen lå over tak/himlingsluke og sperret tilkomst på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

2 stk teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Det er små sprekker i brannmur og hull i skorstein etter tidligere ildsted. Hullet er ikke forskriftsmessig tettet, hull etter tidligere ildsteder må tettes før bruk av peisovn. Brannforebygging § 6 . TG3 Hjemmelshaver opplyser om at det skal tettes før salg.

Beskyttelsesplatene i ildstedet er defekt. Dette medfører at ovnens ytterflate kan overstige godkjent normaltemperatur. Gjelder element vest. TG2

Estimert kostnad for tetting kr 0 - 5 000.-

Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Peisovn på kjøkken, soverom 1 i 1.etasje og på soverom 2 i 2.etasje.

Peisovner fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen. Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 2.etasje.

Det var ikke mulighet å inspisere krypeloft, grunnet at isolasjonen ligger oppå tak/himlingsluke å sperrer tilkomst. TGUI Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entréveranda på 5m² med overbygg oppført med noe i støpt betong og i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp.

Det mangler håndrekk i trapp ned til hage.

Terrasse på 27m² oppført i i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrekkverk på 90cm høyt.

Grunnet snø og is på befaringdagen ble ikke terrasser inspisert tilstrekkelig, derfor satt tilstandgrad TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det gjøres oppmerksom på av terrassebord og tretrekkverket har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongdekker er 15 - 25 år

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Malt strie.

Tak/himling: Malte plater.

Bad fra 1977 og 2007 inneholder:

- Dusjkabinett med vegghengt dusj har ett-greps blandebatteri.
- Servantseksjon med malte profilerte fronter og servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speilskap.
- Utenpåliggende rør, montert på vegg.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.
- Mekanisk baderomsvifte montert på vegg. Se punkt 10.5.

Det er en liten skrekk i inne hjørne og noe pløser under strien. TG2

Vegger, tak/himling og innredning har bruksslitasje etter alder. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting tapet er 10 - 20 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg med varmekabler fra 2007.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater.

Det er glippe i sveiseskjøt ved dusjkabinett. TG2

Det mangler silikon mellom oppbrett og vegg. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom etasjeskillet og kjøkkenvegg. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det ble utført fuktmåling i rørrinnføringen inne i kjøkkenskapet, hvor det ikke ble avdekket forhøyde fluktverdier.

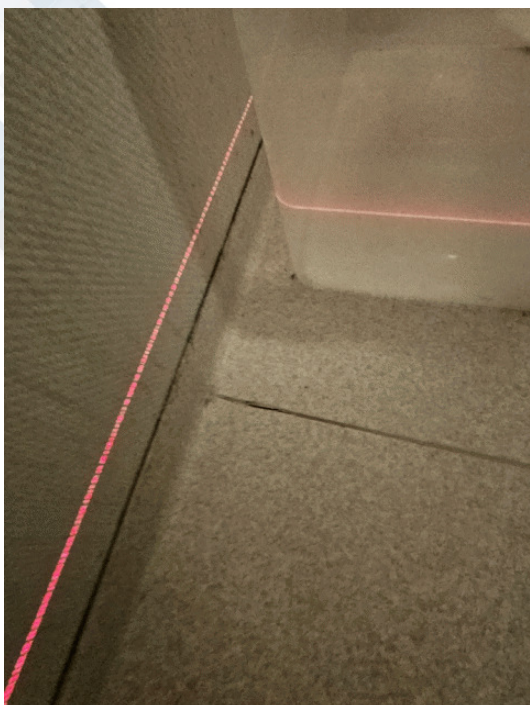
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det er glippe i sveiseskjøt ved dusjkabinettet. TG2

Det er ett behov for å rense sluk, hjemmelshaver opplyser om at det skal renses før salg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1977 og 2017 (gjelder vannrør fra bereder i kjeller til kjøkkenarmatur)

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malte plater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken antatt fra 2007 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med glattfolierte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med kokketopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5.
- Peisovn. Se punkt 4.2.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har noe alder og bruksslitasje som må forventest utifra alder. TG2

Det ble avdekket museekskremer inne i nedre del av kjøkkeninnredning. TG2 Det anbefales at det saneres og vaskes vekk.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

9. Rom under terreng

9.1 Matbod

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Vegger: Ubehandlet pusset mur.

Tak/himling: Trepanel med synlig bjelkelag.

Det er synlig saltutslag på nedre del av vegger. TG2

Det ble utført fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegg og tak/himling (etasjeskillere) hvor det avdekkes høye fuktverdier på 18,6 vekt-%. TG2

En veggventil var tildekket med isolasjon på befaringsdagen, det anbefales å fjerne isolasjon slik at rommet får tilstrekkelig ventilering. TG2

Det er råteskade på bæresøyle. TG3 Utskifting av søyle må gjøres i nær fremtid.

Det mangler ett trinn i trapp ned i kjeller.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av puss og betong er 20 - 30 år.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Ubehandlet betong.

Det er synlig fukt skjolder på betongdekkete, det ble utført fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder der det avdekkes høye verdier. Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år



TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

På befaringdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong.

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn. TG2

På befaringdagen ble det avdekket fuktinnslag på kjellergulvet som er fra vannårer i fjell/terreng. TG3

Det anbefales at det gjøres tiltak som å legge drenerør for å lede overvann vekk fra betongdekket og montere fuktsikring mot yttervegg.

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1977

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.
- WC på sokkel på bad.
- Sluk i matbod og på bad.
- Stoppekran plassert på matbod og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Det er noe korrosjon (irr) på kobberør under kjøkkenbenk, matbod og røroppheng er fra 1977 og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereider er fra 2003
 Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

OSO Varmtvannsbereider plassert i matbod med sluk i gulv.

Varmtvannsbereider er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik.
 Varmtvannsbereider har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereider 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på kjøkken og soverom 1 i 1.etasje. Varmepumpe på stue og panelovner i enkelte rom. Varmekabler på badet.

Panelovner, varmpumpe, varmekabler og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmpumpe er 12 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid.
 Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom vinduer, naturlig ventilering på bad og vaskerom.
 Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.
 Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarerklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang 2.etasje.

Skrusikringer og automatsikringer.

8 fordelingskurser.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarerklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll av boliginstallasjon, må en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon.

Det er ikke tilstrekkelig brann tettet i sikringsskapet.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarerklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarerklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført ca 1870 og landsdekkende søknads plikt ble først innført etter 1965.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på vegg siden i trapp opp til 2.etasje og trapp ned til kjeller. Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Vannskade på kjøkkengulv, ble utbedret som en forsikringssak i 2017.
- Service av varmepumpe i 2023
- Tilfelle av mus hver høst og vinter. Avtale med PELIAS Norsk Skadedyrkontroll AS siden 2019.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	<p>På befaringdagen ble det fuktmålt forhøyde fuktverdier på tilfeldige utvalgt sted på ytterkledning på 18,2 vekt-%. TG2</p> <p>Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom Ytterkledning på deler av boligen. TG2</p> <p>Ytterkledning er montert for langt ned mot grunn rundt tilbygget, å står fuktutsatt. TG2</p> <p>Det er noe avflassing av maling på baksiden av tilbygget. TG2</p> <p>Ytterkledning har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har stedvis mye tørrsprekker. TG2</p> <p>Ytterkledning har ett stort behov for behandling og vask i nær fremtid. TG2</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>På befaringdagen ble det avdekket at en takstein hadde sklidd ut, derfor satt tilstandgrad TG2</p> <p>hjemmelshaver opplyser om at taksteinen skal feste tilstrekkelig før salg.</p> <p>Taksteinen er montert for langt ned mot takrenner, ved mye regn vil overvann renne over takrenner. TG2</p> <p>Det mangler utkast på ett nedløp ved overbygg, TG2 Hjemmelshaver opplyser at det skal monteres nytt utkast på dette nedløpet før salg.</p>
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<p>Det er en liten skrekk i innhjørne og noe pløser under strien. TG2</p> <p>Vegger, tak/himling og innredning har bruksslitasje etter alder. TG2</p>
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<p>Det er glippe i sveiseskjøt ved dusjkabinett. TG2</p> <p>Det mangler silikon mellom oppbrett og vegg. TG2</p>
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2</p> <p>Det er glippe i sveiseskjøt ved dusjkabinettet. TG2</p> <p>Det er ett behov for å rense sluk, hjemmelshaver opplyser om at det skal renses før salg.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<p>Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har noe alder og bruksslitasje som må forventest utifra alder. TG2</p> <p>Det ble avdekket museekskremer inne i nedre del av kjøkkeninnredning. TG2 Det anbefales at det saneres og vaskes vekk.</p>
9.1.2	Matbod Gulvets overflate
	<p>Det er synlig fuktskjolder på betongdekkete, det ble utført fuktsøk på tilfeldige utvalget steder der det avdekkes høye verdier. Det er en indikasjon på at støpt fundament ligger direkte på grunn uten tettesjiktet under fundament. TG2</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Det er noe korrosjon (irr) på kobberør under kjøkkenbenk, matbod og røroppheng er fra 1977 og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2</p>
10.2	Varmtvannsbereider
	<p>Varmtvannsbereider har passert mer enn sin forventet levetid på 20år. TG2</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.</p> <p>Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2</p>

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	<p>Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</p> <p>Grunnmur har stedvis små sprekker og har passert mer enn sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.</p> <p>Det ble registret fuktinnslag på kjellergulvet som er fra vannårer i fjell/terreng. TG3 Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt drenering fra kjellergulvet og ut i en kum utenfor bygningen. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Se estimert kostnad under punkt 9.1.1 - 9.1.3.</p>
3.1	<p>Vinduer og ytterdører</p> <p>Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, vinduer subber noe i karm, vannbrett har mye tørrsprekker og utskifting av vannbrett utvendig anbefales, avflassing av maling utvendig og innvendig, fuktmerker på samtlige vinduer og vinduer har passert mer enn sin forventet levetid. TG2</p> <p>Dører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har stedvis merker på overflaten. Enkelte dører subber i karm, og det mangler håndtak på dør til gang/soverom i 2.etasje. TG2 Behandling og justering av dører anbefales.</p> <p>På befaringsdagen ble det avdekket sprekk i vindusglass i bod i 2.etasje. Utskifting av glass må påberegnes i nære fremtid. TG3</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-</p>
9.1.1	<p>Matbod Veggenes og himlingens overflater</p> <p>Det er synlig saltutslag på nedre del av vegger. TG2 Det ble utført fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegg og tak/himling (etasjeskillere) hvor det avdekkes høye fuktverdier på 18,6 vekt-%. TG2 En veggventil var tildekket med isolasjon på befaringsdagen, det anbefales å fjerne isolasjon slik at rommet får tilstrekkelig ventilering. TG2</p> <p>Det er råteskade på bæresøyle. TG3 Utskifting av søyle må gjøres i nær fremtid. Det mangler ett trinn i trapp ned i kjeller.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000</p>
9.1.3	<p>Matbod Fuktmåling og ventilasjon</p> <p>Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn. TG2</p> <p>På befaringsdagen ble det avdekket fuktinnslag på kjellergulvet som er fra vannårer i fjell/terreng. TG3 Det anbefales at det gjøres tiltak som å legge drenering for å lede overvann vekk fra betongdekket og montere fuktsikring mot yttervegg.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-</p>

LANDBRUKSTAKST

Landbrukseiendom

Vettalsvegen 327, 2040 KLØFTA

Gnr 72: Bnr 2

3033 ULLENSAKER KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Gunnar Halvorsen
Telefon: 934 03 577
E-post: post@takst.as
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takst AS
Svarverudgrenda 8, 2150 ÅRNES
Telefon: 934 03 577
Organisasjonsnr: 989 615 513

Dato befaring: 24.11.2020
Utskriftsdato: 01.12.2020
Oppdrag nr: 176



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Verdi takst av dette gårdsbruket

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetning av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instanser og i henhold til gjeldende forskrifter. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og taksten verdsetter og beskriver bygg slik de fremstår på befaringsdagen.

Takstmannen presiserer at det er kommunen evt. fylkesmannen etter klage som avgjør høyeste tillate pris.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetning av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

En landbrukseiendom beliggende på en liten høyde ca 10 km utenfor Kløfta og Jessheim sentrum i et typisk landbruksområde.

Gården har et relativt nytt og moderne våningshus og en eldre litt typisk kårbolig, hvor kårboligen leies ut.

Solrik eiendom med fin utsikt.

Øvrige bygninger, driftsbygninger, lager, garasje, vognskjul av varierende alder og kvalitet, men alle bygg fungerer i dag.

Eiendommens totale mål er på ca 640,5 dekar, hvor ca 182,1 dekar er opplyst å være fulldyrket jord.

Dyrket mark leies ut for kr 56 000 pr år.

Markedsverdi:

Kr. 11 700 000

ÅRNES, 01.12.2020



Gunnar Halvorsen
Telefon: 934 03 577

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Lars erik Wethal
Takstmann:	Gunnar Halvorsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 24.11.2020. - Lars Erik Wethal og Gunnar Halvorsen . Tlf. 934 03 577

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3033 ULLENSAKER Gnr: 72 Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Lars Erik Wethal
Adresse:	Vettalsvegen 327 , 2040 KLØFTA

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gårdskart fra NIBIO	16.11.2020		Fremvist	1	
Grunnbokutskrift	26.11.2020		Innhentet		
Forsikringsbevis	25.11.2020		Fremvist		

Eiendommens arealer			
Fulldyrket jord		daa	182,1
Skog av middels bonitet		daa	446,5
Annet markslag		daa	6,4
Bebyggd , samf, vann , bre		daa	5,5
Sum arealer:		daa	640,5

Kommentar
Opplysninger er hentet fra kart fra NIBIO

Bygninger på eiendommen


Våningshus







Bygningsdata	
	Byggeår: 2000 Kilde: Eier
	Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Bolig
	Modernisering (i 2000) Boligen har blitt tilført og fullført i perioden 2000 -2008 iflg eier.




Verdivurdering			
Verdi:	Tar utgangspunkt i boligens tilstand , bygge år , modernitet og anvendelighet , og beliggenhet ifht nærhet til de forskjellige tilbud slik som skoler , barnehage , offentlige tjenester og kollektiv tilbud , sammenlignet med tilsvarende boliger med samme forhold .	Kr.	4 721 000
Bruksverdivurdering:	En stor , moderne og romslig bolig med god plass bygget i perioden fra 2000 og 2008		
Utleievurdering:	Boplikt og det er ikke mulig å leie ut noe ved dette våningshuset		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	72	boder , innredet rom
1. etasje	161	gang , vaskerom, kjøkken , stuer
2. etasje	80	soverom kontor og bad
Sum bygning:	313	


Kommentar areal
Arealene er målt kun som brutto og noe avvik kan forekomme

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus	
Drenering	
Drenering ikke mulig å undersøke , men ingen spesiell fukt merker eller lukt i kjeller , ut ifra det antas det at drenering fungerer som normalt	
Direkte fundamentering	
leca i kjellervegger og leca plank som etasjeskille mellom 1-etg og kjeller , fundamentert på fjell iflg eier .	
	leca i kjellervegger og leca plank som etasjeskille mellom 1-etg og kjeller
Yttervegger	
tradisjonelt bindingsverk med stående malt panel	

	tradisjonelt bindingsverk med stående malt panel
Takkonstruksjoner	
Synlig rød betongstein , sperretak konstruksjon	
	Synlig rød betongstein , sperretak konstruksjon
Vinduer	
Malte tre karmen	
	Malte tre karmen
Ytterdører og porter	
Store terrasse dører med glass	
	Store terrasse dører med glass
Utvendige overflater	
Malt trepanel	
	Malt tre panel
Trapper og ramper	
åpen trapp mellom 1 og 2-etg	
	åpen trapp mellom 1 og 2-etg

Balkonger, terrasser ol.	
treplattinger mot sør og noe med takoverbygg	
	treplattinger mot sør og noe med takoverbygg
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	
VVB 300 L i kjeller , begge bolighusene er tilknyttet felles Biovac renseanlegg som er dimensjonert for to husholdninger .	
	VVB 300 L i kjeller
Utstyr for sanitærinstallasjoner	
Flislagt bad	
	Flislagt bad
Varme, generelt	
Varmekabler i gulver , , varmepumpe , balansert ventilasjon	


Driftsbygning

Bygningsdata	
	Byggeår: 1951 Kilde: iflg eier Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Lager , garasje mm


Verdivurdering			
Verdi:	Pga elde og bygge måte , så ansees denne bygningen for å ha en mindre drifts relevans til dagens drift	Kr.	1 000 000
Bruksverdivurdering:	Del av denne låver er i en normal god tilstand , den andre delen er på en måte utdatert ifht dagnes drift , låve bru er revet		
Utleievurdering:	IDen halvparten som er modernisert er det en mulighet for utleie , men eiere bruker denne selv		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	267	I utgangspunktet en vanlig låve , men som mange slike eldre låver , ikke så hensiktsmessig ifht dagens bruk og heller ikke dyrehold , men snau halvparten av denne låven har støpt gulv og stor takhøyde og forholdsvis moderne
Sum bygning:	267	

Kommentar areal
Arealene er målt kun som brutto og noe avvik kan forekomme

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning	
Bygning, generelt	
En eldre driftsbygning , låve med diverse omgjøring , egentlig en mindre drifts relevans pr i dag , snaua halvparten er innredet og med støpt gulv og fremstår som mer moderne	
	en del er innredet og fremstår som en mer moderne del

Kårbolig


Bygningsdata	
	Byggeår: 1850 Kilde: eier Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Bolig , utleie Tilbygg (i 1977) tilbygg i 1-etg , bad renoverert i 2007

Verdivurdering			
Verdi:	Utleie kr 11 000 pr mnd , brutto utleie , netto utleie blir da ca kr 9 000 x 12 mnd = 108 000 pr år kapitalisert med 4 % = 2 ,7 mil kr hvilket også er omtrent den tekniske verdien på bygningen i dag	Kr.	2 755 000
Bruksverdivurdering:	Denne kårboligen er det opprinnelige våningshuset , bygget en gang på 1800-tallet , i laftet tømmer den gangen , men kledd inne med panel gjennom årenes løp , som er det vanlige, tilbygget i 1-etg i 1977 , nytt yttertak 2012, , fremstår som normalt godt vedlikeholdt Renoverert bad i 2007 ,med bl.a nytt gulv helt fra bunnen av, varmekabler i gulvet, nytt el-opplegg .		
Utleievurdering:	Er leid ut i dag til et firma som bruker det for sine ansatt til kr 11 000 kr pr mnd.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	115	Kjøkken , gang , bad og gang med trapp , stue .
2. etasje	100	gang med trapp og soverom
Kjeller	39	boder
Sum bygning:	254	

Kommentar areal
Arealene er målt kun som brutto og noe avvik kan forekomme

Garasje


Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1938 Kilde: iflg eier</p> <p>Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: gml grishus , men i dag garasje og hobbyverksted</p>

Verdivurdering			
Verdi:	Bruker en mindre sum i fht teknisk verdi	Kr.	100 000
Bruksverdivurdering:	Opprinnelig et gris hus , som i dag brukes som garasje , boder og hobbyverksted.		
Utleievurdering:	Kan leies ut , men eiere bruker dette selv		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	75	garasje
2. etasje	75	hobbyverksted og boder
Sum bygning:	150	

Kommentar areal
Arealene er målt kun som brutto og noe avvik kan forekomme

Vognskjul

Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1950 Kilde: iflg eier</p> <p>Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: redskapshus og lager</p>

Matrikkel: Gnr 72: Bnr 2
Kommune: 3033 ULLENSAKER KOMMUNE
Adresse: Vettalsvegen 327, 2040 KLØFTA

Takst AS
Svarverudgrenda 8, 2150 ÅRNES
Telefon: 934 03 577



Verdivurdering			
Verdi:	Nærmest en symbolsk verdi om noen ifht drift og evn ekstern utleie	Kr.	50 000
Bruksverdivurdering:	Et eldre byggverk i tre og brukes kun som litt lager og et slags lite vognskjul , har liten bruksbruksverdi i dag		
Utleievurdering:	Svært liten om noe , bruker derfor en lav verdi ifht tenkt utleie		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	42	Redskapshus , lager
Sum bygning:	42	

Kommentar areal
Arealene er målt kun som brutto og noe avvik kan forekomme

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Er opplyst å være 182,1 dekar . Avkastning for dette arealet er vurdert til 260 kr pr dekar x 182,1 dekar = 47 346 og kapitalisert med 4 % = 1 183 650 Kapitaliseringsrenten 4 % på jord er i henhold til gjeldende rundskriv M-3/2002 med senere endringer . Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark	1 183 650
Skog	Er opplyst å være på 446,5 dekar produktiv skog , skogen ligger fordelt i hovedsak på 2 teiger / områder Ut ifra opplysninger gitt av eier så har det ikke vært noen aktivitet i skogen siden 2002 og legger til grunn hogstklasse 4 ,vurdert skjønnsmessig ut ifra disse opplysningene skogen til 1800 kr pr dekar = 803 700 kr	803 700
Havn/beite	ikke opplyst om	
Jakt og fiske	Grunneierlaget betaler et jaktutbytte på kr 4 000 pr år , denne summen vil da bli kapitalisert med 4 % som gir 100 000 kr	100 000
Gårdstun bebygd areal med låve , garasje osv	Opplyst å være på 5,5 dekar , ikke produktivt areal er tatt med under verddivurderingen av våningshus , kårboligen og tunet	
Andre verdikomponenter	Bo verdi tillegg tillegges våningshuset pga god standard , modernitet , størrelse og beliggenhet med kr 1 000 000	1 000 000
Sum andre verdikomponenter:		3 087 350

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	4 721 000
	Driftsbygning	Kr.	1 000 000
	Kårbolig	Kr.	2 755 000
	Garasje	Kr.	100 000
	Vognskjul	Kr.	50 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	1 183 650
	Skog	Kr.	803 700
	Havn/beite		
	Jakt og fiske	Kr.	100 000
	Gårdstun bebygd areal med låve , garasje osv		
	Andre verdikomponenter	Kr.	1 000 000
Samlet verdi:		Kr.	11 713 350

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206240088	
Selger 1 navn	
Lars Erik Wethal	
Gateadresse	
Vettalsvegen 327	
Poststed	Postnr
KLØFTA	2040
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Landkreditt
Polise/avtalnr.	24206114

Document reference: 1206240088

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Lukt kan forekomme på vaskerommet, fordi vannlåsen i dusjen tørker ut ved lite bruk. Forhindres enkelt ved å passe på at det er vann i vannlåsen.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Serviceavtale minirensanlegg med faste intervaller. Utbedring av feil og mangler på dette anlegget har blitt utført fortløpende.

Arbeid utført av

Biovac Environmental Technology AS

Filer

[serviceskjema biovac s2.pdf](#)

[serviceskjema biovac s1.pdf](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse

Fuktmerker på betonggulv ved varmtvannsbereder, pga. tidligere lekkasje fra sikkerhetsventil på bereder.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Sprekk i røykrør i Leca-pipe, kjøkken. Som følge av dette ble pipen rehabilitert med innvendig stålrør, desember 2024.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Setningskade/sprekk i grunnmur utvendig bod. Sprekker i 3 stk gulvfliser i kjøkkengang, mot østvendt dør. Sprekker i betong kjellerulv.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Noen tilfeller av mus i kjelleren. Etter tiltak med ekstra tetting for fire-fem år siden, har vi kun fanget én mus i felle.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet filter og driveimer på ventilasjonsaggregat selv. Montert varmpumpe, Nordengen AS. Utbedret feil som følge av el-kontroll, Næss installasjon AS.

Arbeid utført av

Nordengen AS, Næss installasjon AS

Filer

[samsvarserklæring_romerike_elektro.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

Kontroll av el-anlegg i juni 2018, utført av Elsikkerhet Norge AS. Feil utbedret av Næss Installasjon samme år.

Filer

[kontroll el-anlegg hovedhus 2018.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Lagt tregulv i deler av kjeller som egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet noen panelbord, vannbord og vindskier som egeninnsats.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Nabovarsel om bygging av mobilmast på naboeiendom (skog).

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Mangler ferdigattest.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Beskrivelse

Øvre Romerike Brann og Redning IKS tilsynsrapport, uten avvik.

Filer

[tilsynsrapport_vettalsvegen_327.pdf](#)

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Heve/skyvedør mot vest har en skjevhet som gjør at låsepunkt på midtstøpe ikke fungerer. Låsebeslag på skyvbart felt fungerer som det skal.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206240088

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Erik Wethal	3a4fb976cbbc74699e7cca3 a8f2ec9089f45ba5c	03.02.2025 19:51:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1206240088

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Vettalsvegen 327

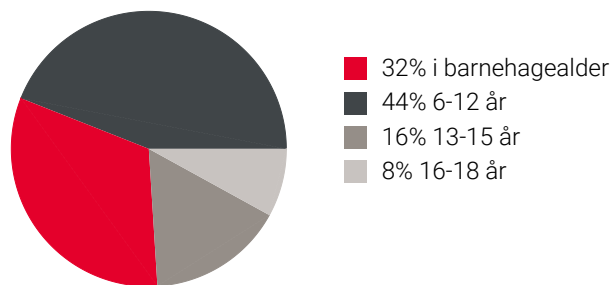
Offentlig transport

🚏 Wethal Linje 436	8 min 🚶 0.7 km
🚇 Kløfta stasjon Linje R13, R13x	11 min 🚶 9.8 km
✈️ Oslo Gardermoen	20 min 🚶

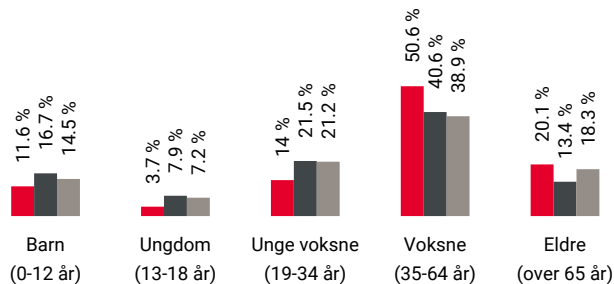
Skoler

Borgen skole (1-7 kl.) 233 elever, 14 klasser	8 min 🚶 5.9 km
Algarheim skole (1-7 kl.) 404 elever, 22 klasser	10 min 🚶 7.9 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 404 elever, 20 klasser	13 min 🚶 10.7 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 15 klasser	12 min 🚶 10.7 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 15 klasser	14 min 🚶 11.6 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	12 min 🚶 10.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Rolstad	162	84
🏠 Kommune: Ullensaker	41 565	17 593
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

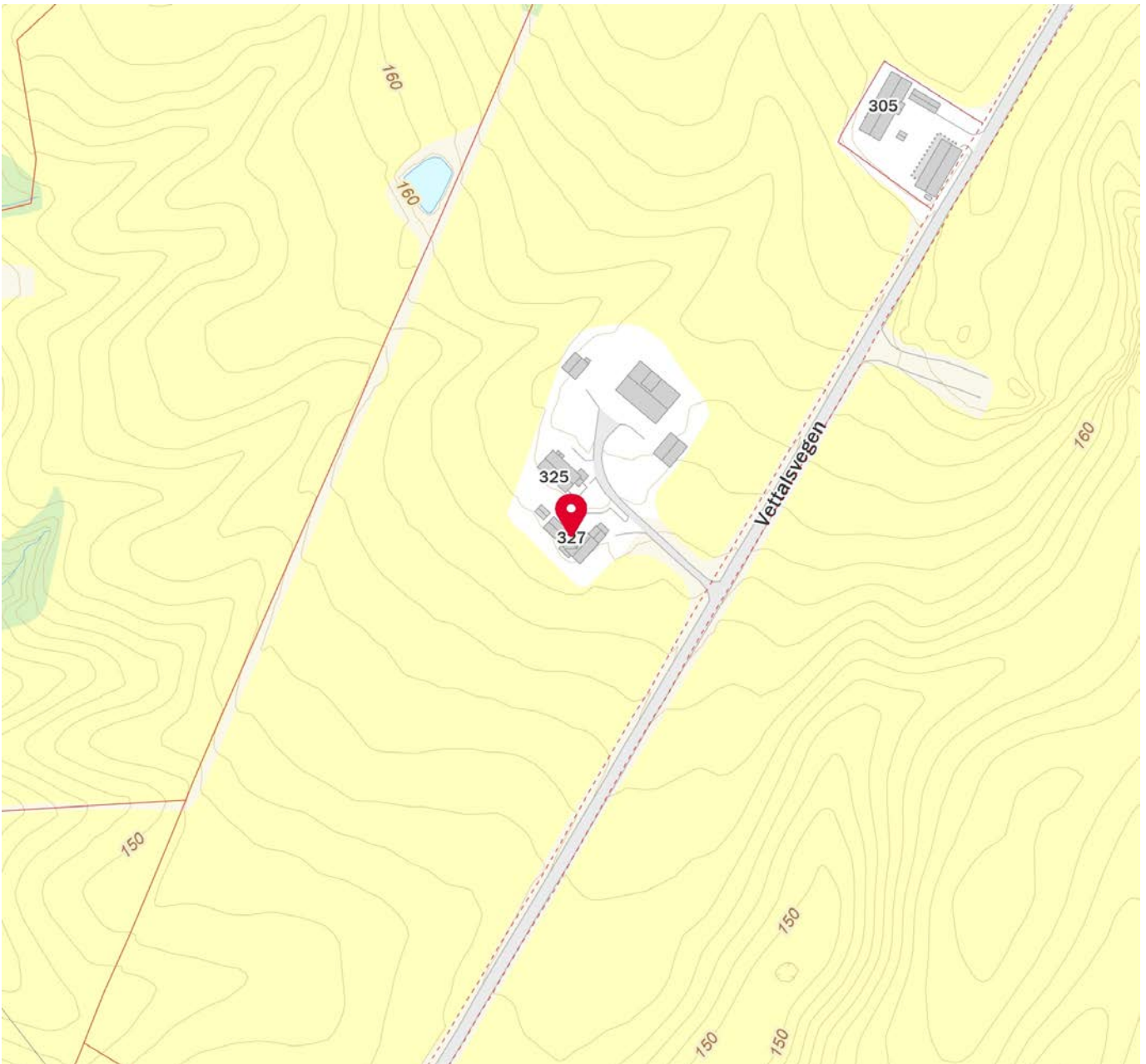
Neskollen Tellusvegen barnehage (1-5 år) 96 barn	7 min 🚶 6 km
Neskollen Melkeveien barnehage (1-5 år) 83 barn	7 min 🚶 6.1 km
Borgen idrettsbarnehage (1-5 år) 80 barn	8 min 🚶 6 km

Dagligvare

Coop Extra Neskollen PostNord	8 min 🚶 6 km
Rema 1000 Neskollen Post i butikk	8 min 🚶 6.2 km

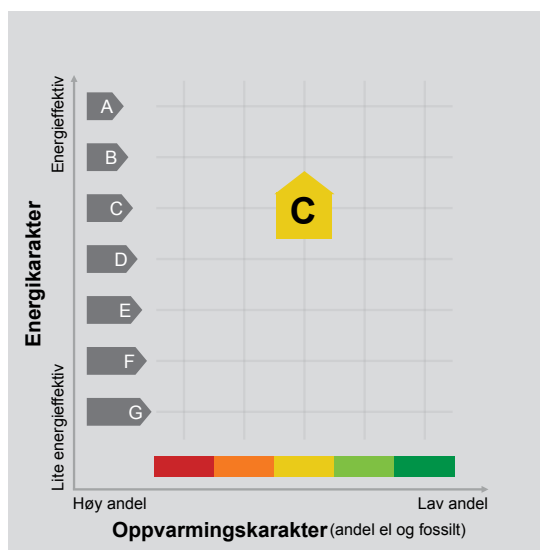
Sport

⚽ Borgen kunstgressbane Fotball	7 min 🚶 5.8 km
⚽ Nes Arena - Friidrettshall Friidrett	8 min 🚶 6 km
🏊 Nes Arena Treningssenter	8 min 🚶
🏊 Sportica Kløfta	11 min 🚶



ENERGIATTEST

Adresse	Vettalsvegen 327
Postnummer	2040
Sted	KLØFTA
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	72
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15352671
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-78544
Dato	11.02.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 37 708 kWh pr. år

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

27 108 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	8 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken 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.

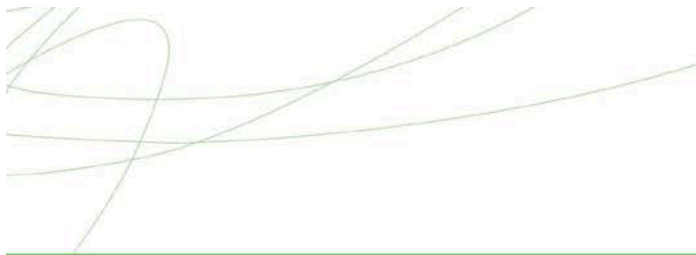
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Fyr riktig med ved**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering tetningslister**

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

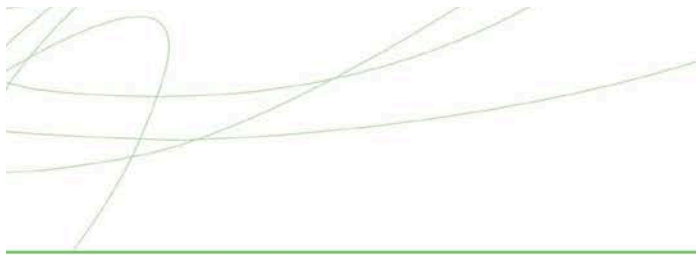
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	280
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

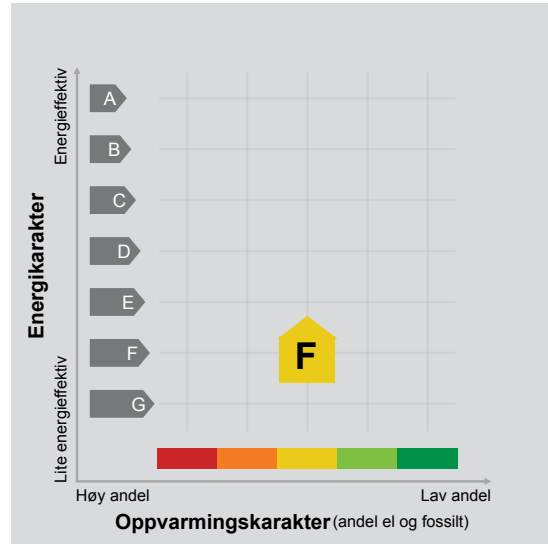
Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vettalsvegen 325
Postnummer	2040
Sted	KLØFTA
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	72
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151223958
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-78554
Dato	11.02.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken 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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Luft kort og effektivt
- Redusér innnetemperaturen

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1870
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Ambita

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf
matrikkelova § 29 og § 30

Saksnr.:

Deres ref.:
8237264

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
15.01.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 72 BNR: 2 og 9 SNR:

Forespørsel datert: 09.01.2025.

Eiendom

- Oppgitt areal i matrikkelen 543145,3 m². Oppgitt areal i matrikkelen 97184,5 m².

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

- Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)
- En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet –
Se matrikkelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

- Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «» m/best. vedtatt

Endringer:.

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: landbruk, natur og friluftsområde – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: til:.

Grenser inntil reguleringsplan for:

STØYFORHOLD:

- Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støyzone. I gul støyzone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning. Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp. | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik. | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er installert. | <input type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2024 var kr. 20216,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

«Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Nytt våningshus byggemeldt 1997.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt..

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input checked="" type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest. |

1 stk. boenhet er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL

1 stk. boenhet er registrert i matrikkelen.

ANDRE MERKNADER:

Eiendommen har privat avløpsanlegg (Biovac minirensanlegg etablert 2001). Anlegget har slamtørker og produserer tørrslam, og inngår derfor ikke i kommunens slamtømmeordning. Eier må sørge for at slam håndteres og deponeres forskriftsmessig. Anlegget skal til enhver tid være omfattet av Drifts-/serviceavtale med fagkyndig foretak, med årlig rapportering til kommunen.

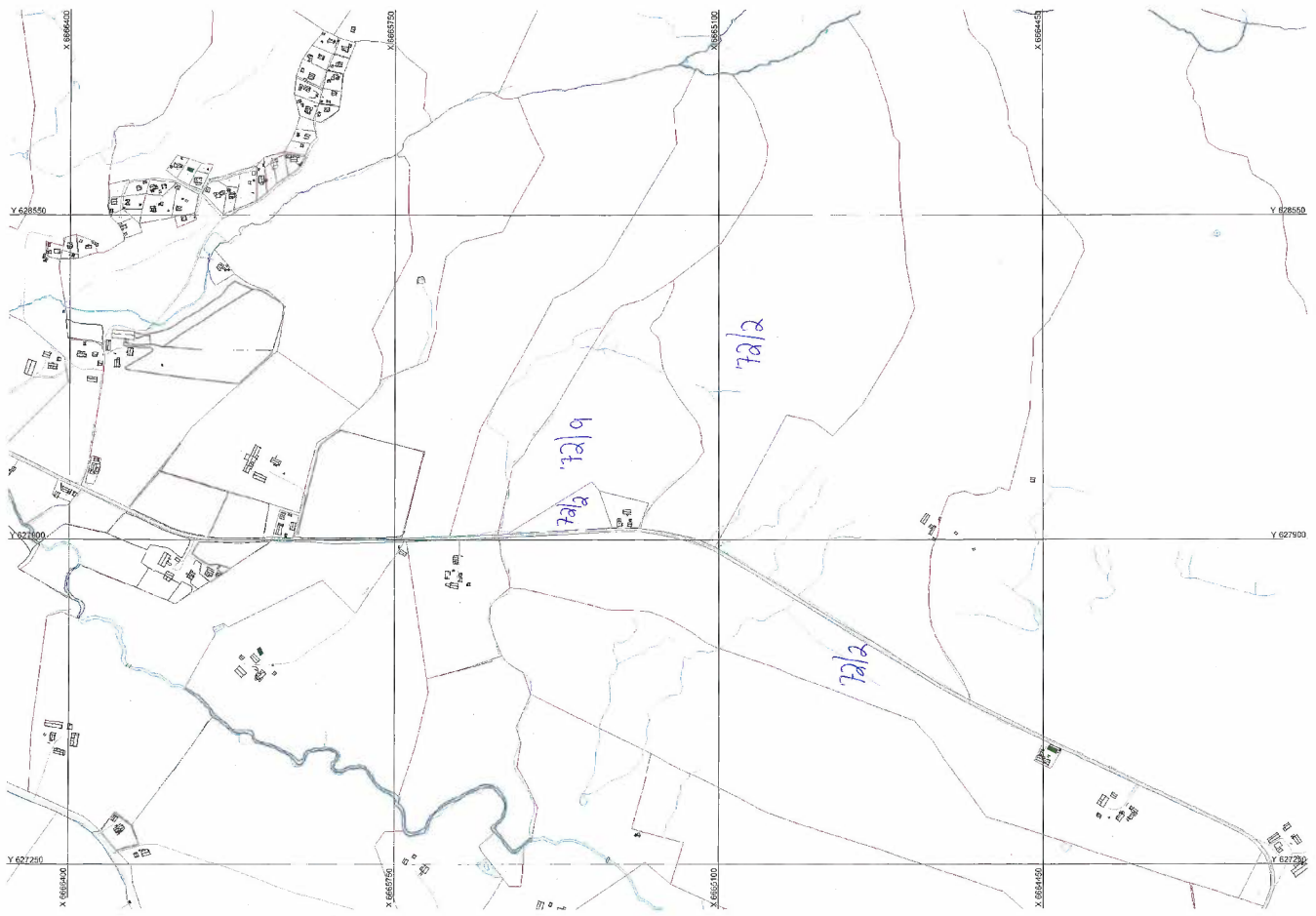
Eiendommen ligger innenfor kulturverminneplanen.

Med hilsen

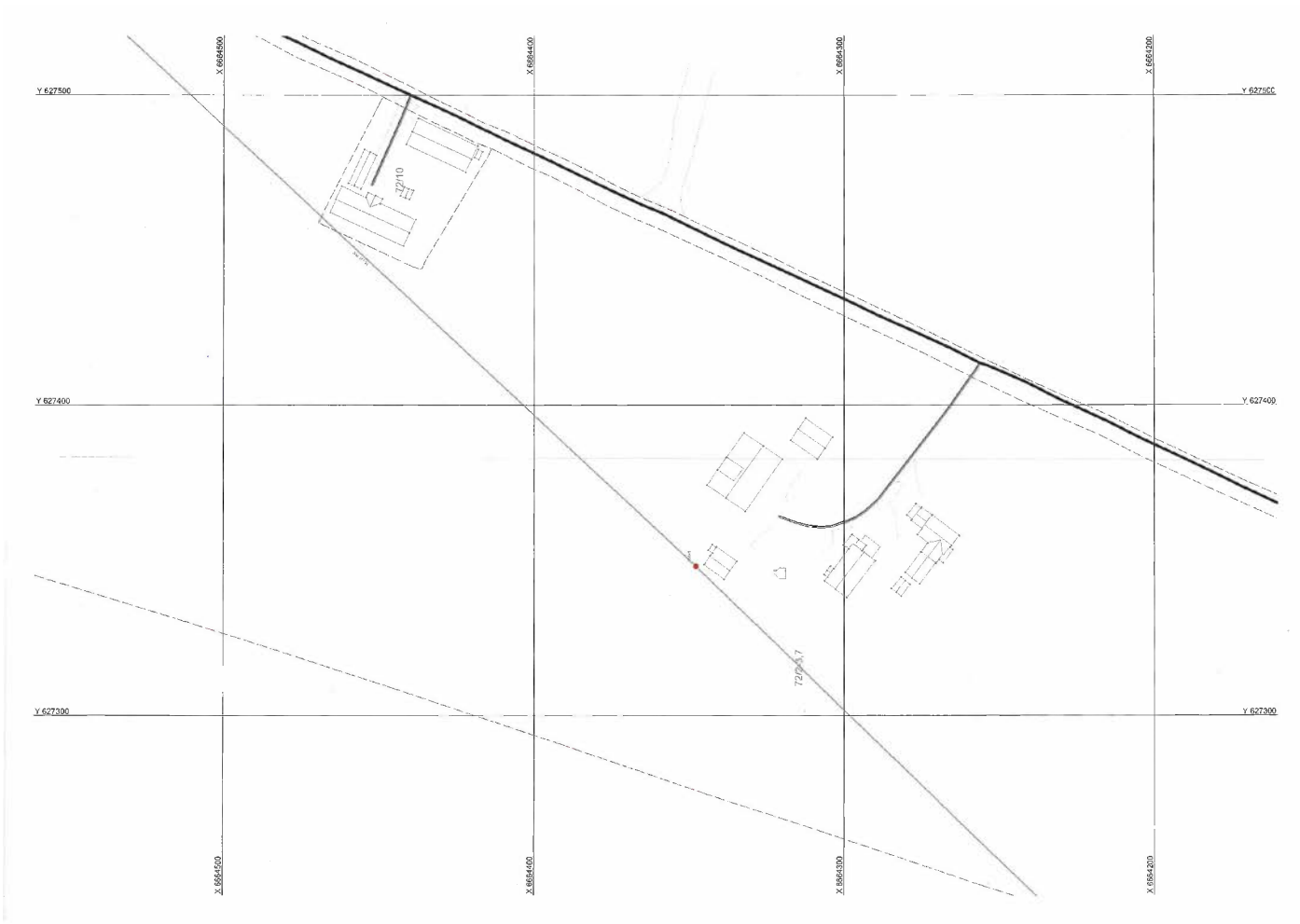


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

- Vedlegg:
- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Reguleringsplan. |
| <input type="checkbox"/> | Reguleringsbestemmelser. |
| <input type="checkbox"/> | Bebyggelsesplan. |
| <input type="checkbox"/> | Kommunedelplan. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kommuneplanbestemmelser. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Matrikelbrev. |
| <input type="checkbox"/> | Ferdigattest. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Midlertidig bruksattest. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Eiendomskart. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | VA-kart. |
| <input type="checkbox"/> | Støykart. |







**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 72
Bruksnummer: 2

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.01.2025 kl. 09:29
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: VETTAL SØNDRE
Etableringsdato:
Skyld: 3,51
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal av teig(er) med flere matrikkelenheter der 72 / 2 inngår 543 145,3 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220270	WETHAL LARS ERIK		VETTALSVEGEN 327 2040 KLØFTA	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6664314	627310		227 930,2 m2	Hjelpelinje vegkant
2	Teig	Nei	6664984	628307		304 937,8 m2	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant
3	Teig	Nei	6665382	627936		10 277,3 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
Omnummerering							Omnummerert til:	3209 - 72/2				
							Omnummerert fra:	3033 - 72/2				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020	
		Omnummerert til:	3033 - 72/2			
		Omnummerert fra:	0235 - 72/2			
Skylddeling Skylddeling	16.04.1969	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0235 - 72/2	0		
		Mottaker	0235 - 72/3	0		
Skylddeling Skylddeling	15.12.1933	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0235 - 72/2	-97 500		
		Mottaker	0235 - 72/9	97 500		
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom Nymatrikulering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Mottaker	0235 - 72/2	0		

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Vettalsvegen	13960	325		Grunnkrets: 0305 Rolstad Stemmekrets: 10 Borgen Kirkesokn: 02070101 Ullensaker Postnr.område: 2040 KLØFTA Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6664296	627345		
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Vettalsvegen	13960	327		Grunnkrets: 0305 Rolstad Stemmekrets: 10 Borgen Kirkesokn: 02070101 Ullensaker Postnr.område: 2040 KLØFTA	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6664273	627354		

15.01.2025 09:30

Matrikkelbrev for 3209 - 72 / 2

Side 3 av 19

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	15 352 671	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	253	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	11.05.1998
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	17.08.1998
	Nord: 6664273 Øst: 627354	Bruksareal totalt:	253		Privat kloakk	Tatt i bruk:	21.10.2002
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Våningshus	Bruttoareal annet:	0	Har heis:		Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	67	0	67	0	0	0	0	0
H01	1	129	0	129	0	0	0	0	0
U01	0	57	0	57	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13960 Vettalsvegen 327	H0101	Bolig	253	6	Kjøkken	2	3	72/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		WETHAL LARS ERIK		

Bygningsnr: 151 223 958	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6664296 Øst: 627345	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningssendingskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Våningshus	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningssstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0	

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
13960 Vettalsvegen 325	H0101	Bolig	0	0		0	0	72/2	

Bygningsnr: 151 223 974	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6664308 Øst: 627389	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningssendingskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Annen landbruksbygning	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningssstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	72/2	

Bygningssnr: 151 223 982	Bebygd areal: 0	Ant. boliger: 0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 0	Ant. etasjer: 0	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse:
Nord: 6664329 Øst: 627378	Bruksareal totalt: 0	Avløp:	Tatt i bruk:
Bygningssendingskode:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Annen landbruksbygning	Bruttoareal annet:		Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt: 0		
Bygningssstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal: 0		
Energikilder:	Alternativt areal 2: 0		
Oppvarming:			

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse			Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	72/2

Bygningssnr: 151 223 990	Bebygd areal: 0	Ant. boliger: 0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 0	Ant. etasjer: 0	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse:
Nord: 6664338 Øst: 627348	Bruksareal totalt: 0	Avløp:	Tatt i bruk:
Bygningssendingskode:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Annen landbruksbygning	Bruttoareal annet:		Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt: 0		
Bygningssstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal: 0		
Energikilder:	Alternativt areal 2: 0		
Oppvarming:			

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse			Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	72/2

Bygningsnr: 151 224 008	Bebygd areal: 0	Ant. boliger: 0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 0	Ant. etasjer: 0	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse:
Nord: 6664321 Øst: 627346	Bruksareal totalt: 0	Avløp:	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Annen landbruksbygning	Bruttoareal annet:		Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt: 0		
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal: 0		
Energikilder:	Alternativt areal 2: 0		
Oppvarming:			

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	72/2

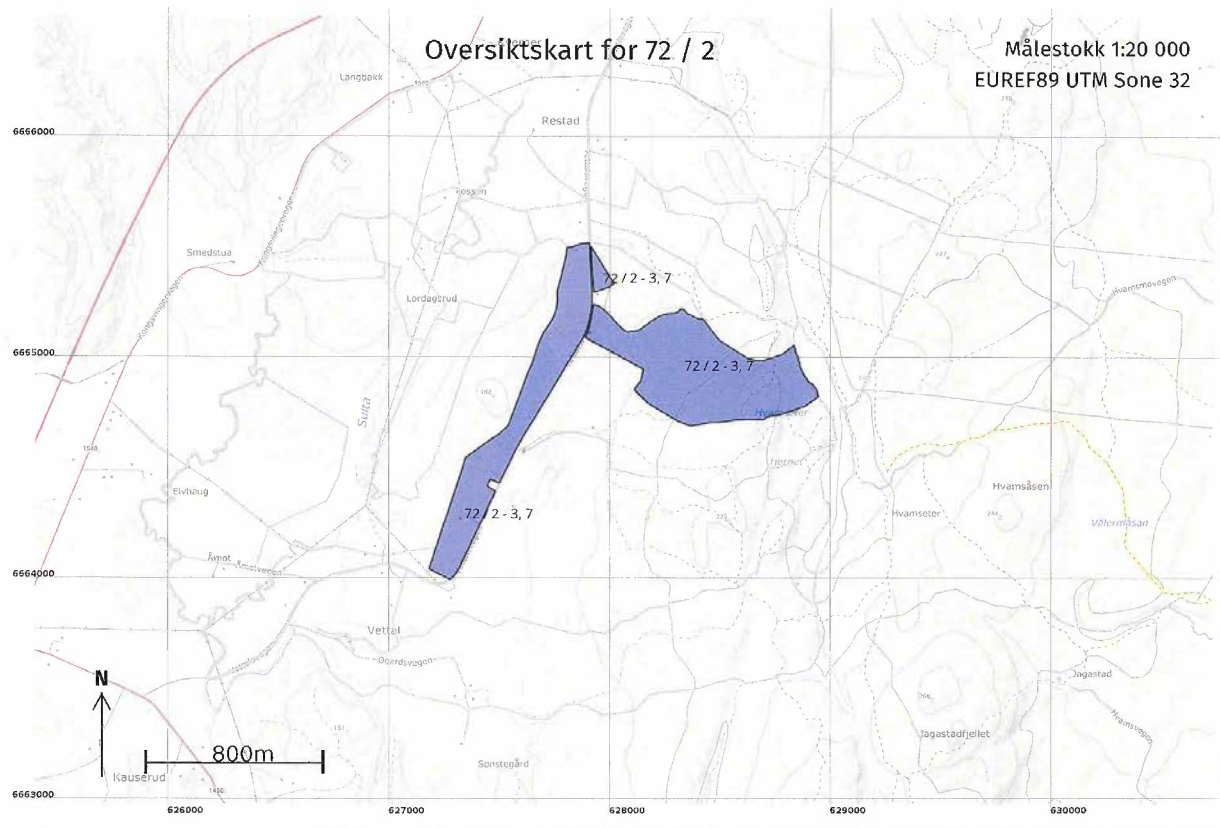
Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 151 223 966	Bebygd areal: 0	Ant. boliger: 0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 0	Ant. etasjer: 0	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse:
Nord: 6664297 Øst: 627372	Bruksareal totalt: 0	Avløp:	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Våningshus	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt: 0		Bygning revet/brent:
Bygningsstatus: Bygning revet/brent	Alternativt areal: 0		
Energikilder:	Alternativt areal 2: 0		
Oppvarming:			

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	72/2

Oversiktskart for 72 / 2

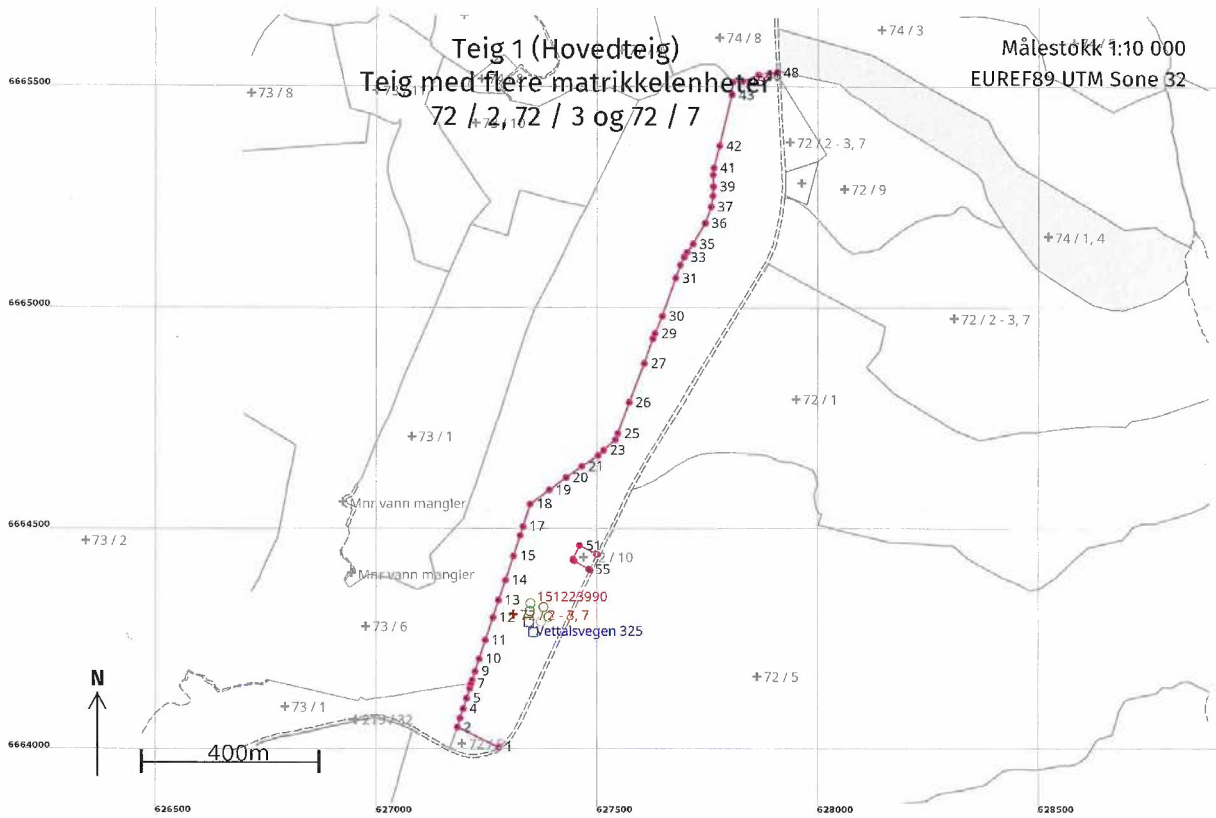
Målestokk 1:20 000
EUREF89 UTM Sone 32



15.01.2025 09:30

Matrikelbrev for 3209 - 72 / 2

Side 8 av 19



15.01.2025 09:30

Matrikkelbrev for 3209 - 72 / 2

Side 9 av 19

Areal og koordinater

Areal: 227 930,2

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6664314

Øst: 627310

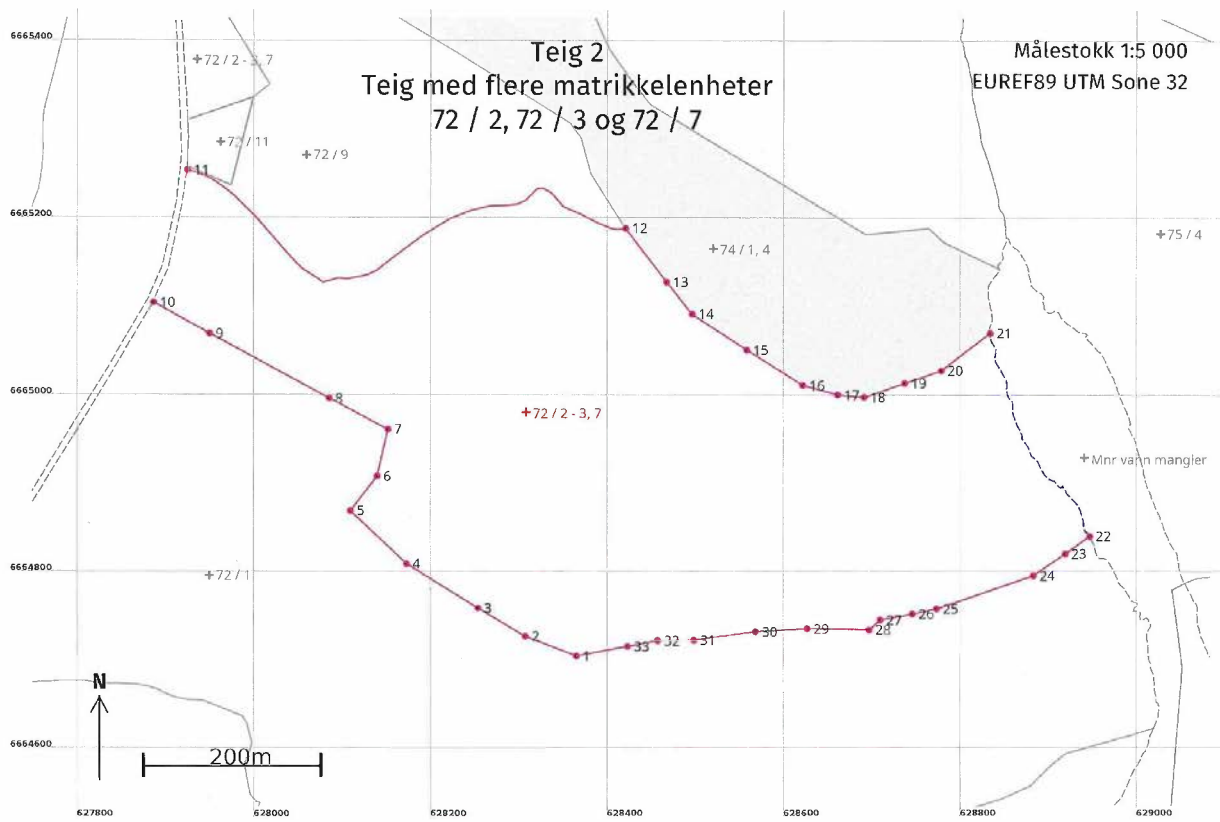
Grensepunkt / Grenselinje
Ytre avgrensing

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6664013,48	627275,51	104,05	Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	6664059,26	627182,07	21,56	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	6664079,94	627188,16	22,21	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	6664100,93	627195,42	24,88	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	6664124,63	627203,00	23,56	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	6664147,12	627210,01	10,75	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	6664157,41	627213,12	9,04	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
8	6664166,07	627215,72	20,68	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
9	6664185,74	627222,11	29,26	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
10	6664213,49	627231,39	44,97	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
11	6664256,16	627245,58	53,90	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
12	6664307,22	627262,85	40,29	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
13	6664345,55	627275,25	48,56	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
			Lengde (m)	Linjeinformasjon			
14	6664391,46	627291,06	57,62	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
15	6664446,14	627309,24	49,21	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
16	6664492,95	627324,42	21,75	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
17	6664513,72	627330,88	53,46	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
18	6664564,83	627346,55	54,14	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
19	6664596,97	627390,12	46,65	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
20	6664624,46	627427,81	43,95	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
21	6664649,90	627463,65	43,53	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
22	6664673,65	627500,13	17,90	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
23	6664686,18	627512,91	35,53	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
24	6664709,98	627539,29	14,87	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
25	6664723,82	627544,73	74,06	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
26	6664793,20	627570,63	94,94	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
27	6664881,80	627604,73	59,24	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
28	6664937,72	627624,27	12,37	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
29	6664949,24	627628,77	43,73	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Grensemerke nedsatt i /		Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
	Nord	Øst				
30	6664989,59	627645,63	91,69 Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
31	6665076,18	627675,78	30,80 Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
32	6665105,16	627686,22	20,35 Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
33	6665123,59	627694,84	12,78 Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
34	6665134,46	627701,56	22,96 Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
35	6665153,02	627715,08	53,67 Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
36	6665199,23	627742,38	39,51 Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
37	6665236,39	627755,81	25,04 Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
38	6665261,10	627759,87	21,25 Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
39	6665282,33	627760,82	26,59 Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
40	6665308,92	627760,53	15,30 Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
41	6665324,16	627761,93	52,12 Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
42	6665374,61	627775,02	118,74 Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
43	6665490,05	627802,81	28,64 Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
44	6665518,64	627804,46	22,54 Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
45	6665520,68	627826,91	38,87 Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
			Lengde (m)	Linjeinformasjon			
46	6665535,02	627863,04	24,82	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
47	6665538,16	627887,66	17,47	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
48	6665540,79	627904,93	1199,90	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje vegkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
49	6664448,83	627499,38	4,00	Jord Rør	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
50	6664450,51	627495,75	41,52	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
51	6664469,55	627458,85	33,67	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
52	6664439,07	627444,54	2,91	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
53	6664436,25	627443,81	3,63	Jord Rør	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
54	6664434,64	627447,06	37,47	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
55	6664415,47	627479,26	3,64	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
56	6664413,72	627482,45	453,23	Jord Rør Hjelpelinje vegkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	



15.01.2025 09:30

Matrikelbrev for 3209 - 72 / 2

Side 14 av 19

Areal og koordinater

Areal: 304 937,8

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant

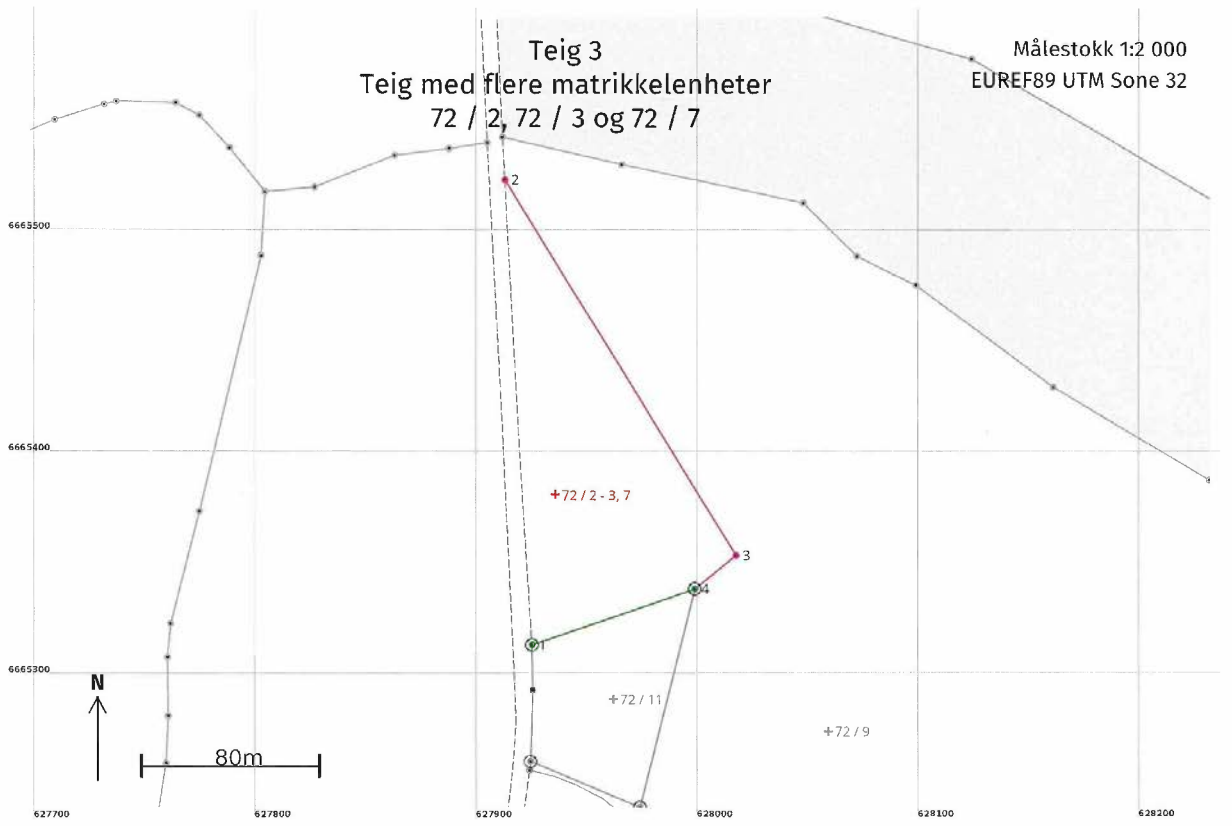
Representasjonspunkt: Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6664984 Øst: 628307

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6664708,88	628364,13	62,06	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	6664731,48	628306,33	62,27	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	6664763,29	628252,80	95,03	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	6664812,98	628171,80	87,17	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	6664872,94	628108,53	49,23	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	6664911,83	628138,72	54,71	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	6664965,16	628150,93	75,53	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
8	6665000,73	628084,30	153,27	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
9	6665073,11	627949,20	72,22	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
10	6665108,05	627885,99	155,32	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje vegkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
11	6665257,72	627923,97	589,19	Geometrisk hjelpепunkt Følger midten av sti eller kjerreveg	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
12	6665192,10	628419,79	76,51	Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
13	6665131,30	628466,23	46,23	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
			Lengde (m)	Linjeinformasjon			
14	6665095,25	628495,17	74,08	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
15	6665054,66	628557,14	74,48	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
16	6665015,30	628620,37	40,97	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
17	6665004,73	628659,95	29,89	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
18	6665002,01	628689,72	48,61	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
19	6665017,71	628735,72	43,64	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
20	6665031,69	628777,06	69,60	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
21	6665073,81	628832,47	270,15	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200 50	
22	6664844,24	628945,25	34,13	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
23	6664824,42	628917,47	43,62	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
24	6664799,88	628881,41	115,93	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
25	6664762,52	628771,67	28,09	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
26	6664756,50	628744,23	36,95	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
27	6664749,75	628707,90	16,72	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
28	6664738,43	628695,59	70,04	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
29	6664739,50	628625,56	58,53	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
			Lengde (m)	Linjeinformasjon			
30	6664735,98	628567,14	70,58	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
31	6664726,65	628497,18	40,90	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
32	6664726,29	628456,28	34,92	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
33	6664719,89	628421,95	58,86	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	



15.01.2025 09:30

Matrikelbrev for 3209 - 72 / 2

Side 18 av 19

Areal og koordinater

Areal: 10 277,3

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6665382 **Øst:** 627936**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6665314,53	627925,15	209,86	Jord Offentlig godkjent grensemerke Hjelpelinje vegkant	10 Terrengmålt	13	200
2	6665524,03	627912,86	198,96	Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	6665354,73	628017,37	23,94	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	6665339,60	627998,82	77,82	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

**For matrikkelenhets:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 72
Bruksnummer: 9

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.01.2025 kl. 10:13
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhets ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: GRANLI
Etableringsdato: 15.12.1933
Skyld: 0,4
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 72 / 9 97 184,5 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220270	WETHAL LARS ERIK		VETTALSVEGEN 327 2040 KLØFTA	1 / 1

Oversikt over teiger

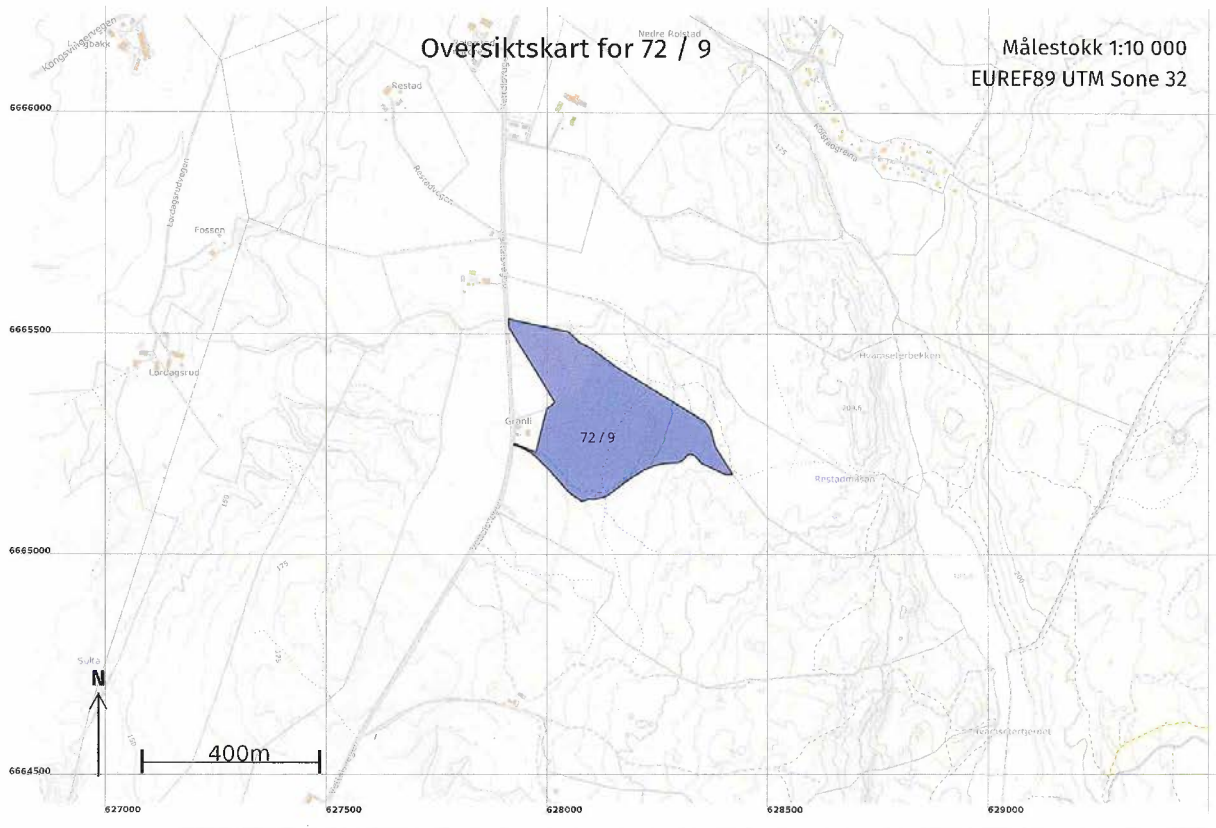
(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6665275	628059		97 184,5 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
							Omnummerert til:	3209 - 72/9				
							Omnummerert fra:	3033 - 72/9				
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
							Omnummerert til:	3033 - 72/9				
							Omnummerert fra:	0235 - 72/9				

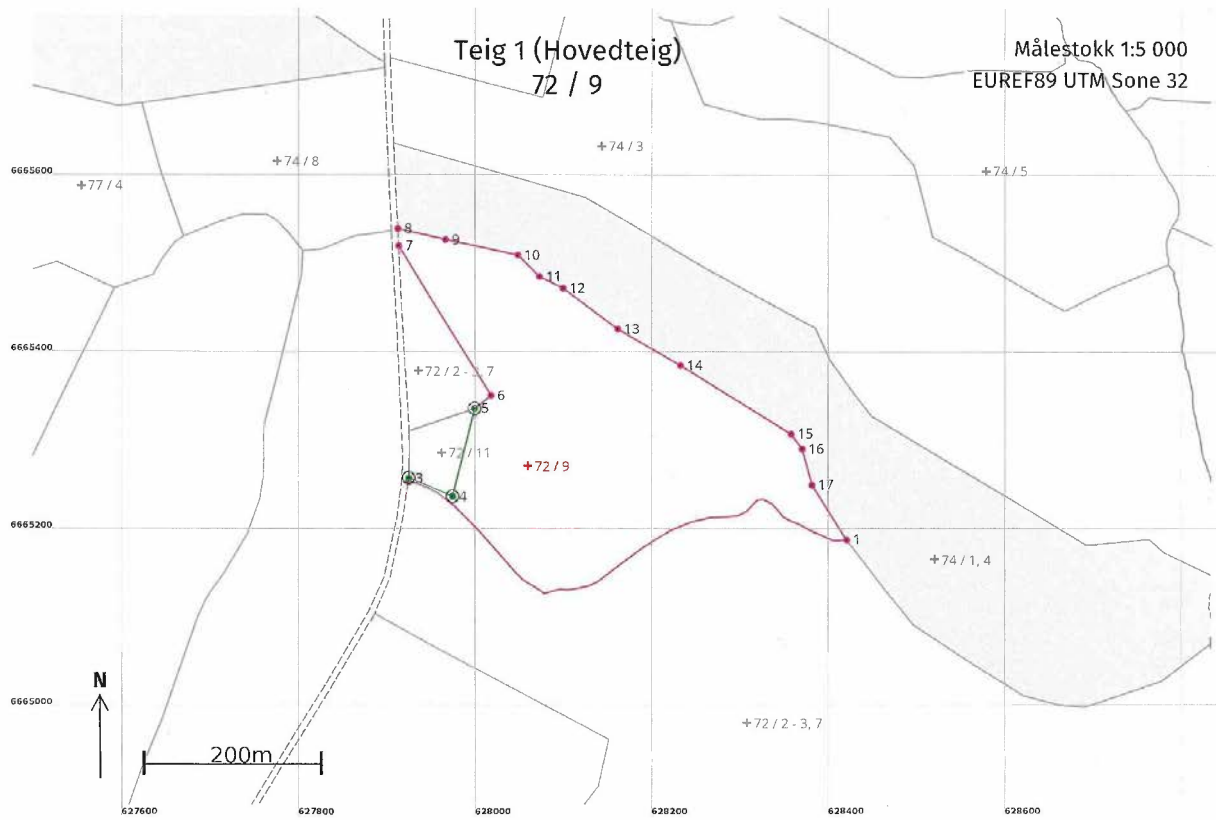
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	13.05.1986					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0235 - 72/9	-4 616		
		Mottaker	0235 - 72/11	4 616		
Skylddeling Skylddeling	15.12.1933					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0235 - 72/2	-97 500		
		Mottaker	0235 - 72/9	97 500		



15.01.2025 10:13

Matrikelbrev for 3209 - 72 / 9

Side 4 av 7



15.01.2025 10:13

Matrikelbrev for 3209 - 72 / 9

Side 5 av 7

Areal og koordinater

Areal: 97 184,5

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6665275

Øst: 628059

Grensepunkt / Grenselinje
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6665192,10	628419,79	589,19	Geometrisk hjelpепunkt Følger midten av sti eller kjerreveg	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	6665257,72	627923,97	4,05	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje vegkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	6665261,73	627924,51	53,59	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6665241,03	627973,94	101,66	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	15	
5	6665339,60	627998,82	23,94	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	6665354,73	628017,37	198,96	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	6665524,03	627912,86	19,21	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje vegkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
8	6665543,21	627911,81	55,22	Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
9	6665531,00	627965,66	83,95	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
10	6665513,74	628047,82	34,01	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
11	6665489,87	628072,05	29,74	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
12	6665476,86	628098,79	77,38	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
13	6665430,57	628160,80	82,28	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
			Lengde (m)	Linjeinformasjon			
14	6665388,82	628231,70	147,49	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
15	6665311,08	628357,04	20,70	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
16	6665294,60	628369,57	42,20	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
17	6665253,88	628380,63	73,15	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Ullensaker kommune

Byggesak og oppmåling



Lars Erik Wethal
Knausen

2040 Kløfta

Deres ref.:

Vår ref./Saksbehandler:
02/04669-001 /OMJ

Vår arkivkode:
72/2

Dato:
21.10.02

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter plan- og bygningslovens § 99.

GNR/BNR/FNR/SNR:	72/2
Tiltakets art:	§93. Arbeid som krever byggetillatelse
Byggets/anleggets art:	Del av enebolig
Byggested:	Knausen - 2040 Kløfta,

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av befaring den 21.10.02; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Det ble registrert følgende mangler:

- *Kjøkken med spise plass/dagligstue og bad/wc i del av første etasje ferdig. Resten av huset er ikke ferdigstilt, men lukket og delvis isolert.
- *Røykvarsler og slukkeutstyr må monteres.
- *Det monteres lufteventil i rom for Biovacanlegg.
- *Snøfanger monteres over inngangsparti.

Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 21.10.03.

Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester. Piper og takstiger skal godkjennes av feiermester.

For Bygningssjefen

Ottar Mjåvatn

Ottar Mjåvatn

Spesialkonsulent

Direkte telefonnr: 63 92 82 77

Besøksadresse Rådhuset, Furusetgt. 12 2050 JESSHEIM <i>Serviceorget</i> Åpningstid: 8-16 (15)	Postadresse Postboks A, 2051 JESSHEIM	Telefon 63 92 80 00 Telefaks 63 92 80 01	Bankgiro 1806 10 39000 Postgiro 7855 05 02355 (skatt)	Org.nr. 933 649 768	E-post postmottak@ullensaker.kommune.no Internett: www.ullensaker.kommune.no
--	--	---	---	-------------------------------	---

Vettalgrenda. Bygningstil som i hovedsak gir et tidsbilde av byggeskikk midt på 1900-tallet på større gårder, men som i tunstruktur og enkelthus også viser større tidsdybde. Særlig markante driftsbygninger med relativ høy autentisitet.

- **72/2 Vettal "Oppigarn"** (vpl 305-4, VK3) Gårdstun som representerer bosetting fra 1800-tallet og bebyggelse fra mellomkrigstid. Våningshus fra sveitserstilsperioden med i hovedsak høy autentisitet.
- **72/5 Vettal "Teiet"** (vpl 305-3, VK3) Gårdstun som i hovedsak gir et bilde av vanlig byggeskikk på større gårder midt på 1900-tallet, særlig med markant driftsbygning. Stort stabbur av rettvegget type er eldre. Representerer en yngre gårdsetablering enn den store "klyngen", men har likevel tradisjoner til rundt 1800.

3-8 Kullmogreina

Langs Kongsvingervegen mot Nes

Målsetting for området som helhet:

- Bevare Kongsvingervegens løp gjennom området mest mulig uendret og ta vare på siktlinjer til den verneverdige bebyggelsen i området.
- Særlig ta vare på sammenhengen mellom Kongsvingervegen og bebyggelsen på gjestgiverstedet Langbakk.
- Undersøke muligheten for skjøtsel av hulvegene på Kvernermoen. Kan egne seg som et område som blir undersøkt nærmere i formidlingssamarbeid mellom fylkesarkeolog og skole.
- Bevare hovedstrukturen i den gamle tungruppa Rolstad og hindre fortetting som reduserer "lesbarheten" av tunområdet i landskapet.
- Ta vare på karakteren i landskap og bebyggelse til småbruka som viderefører den gamle plassbebyggelsen langs Sulta.

Høyt vurderte lokaliteter:

- **74/1 Søndre Reierstad (305-6 VK3)** Potetkjeller sprengt inn i fjellrabb, med steinmur og hvelvtak av teglstein. Ligger i gårdstun med blandet bebyggelse, men som viderefører et gammelt tunområde på Reierstad
- **76/10 Øvre Rolstad (305-8 VK3)** Gårdstun med gammel tømmerlåve og sidebygning, våningshus og stabbur fra sveitserstilsperioden - alle med sjelden høy autentisitet. Fin beliggenhet midt i en gammel tungruppe som markerer seg godt i landskapet. Viktig for tidsdybden i landskapsbildet i sammenheng med fornminner i området.
- **76/2 Rolstadvangen (305-11, VK3)** Småbruk ved Sulta som viderefører eldre husmannsplass. Bebyggelse som i hovedtrekk gir et representativt bilde av byggeskikk på småbruk midt på 1900-tallet. Fin og "lesbar" beliggenhet landskapet. Synlig fra Kongsvingervegen og verdifull som del av vegens kulturmiljø. Tilbygg til våningshus og revet skjul i 2013.
- **76/4 Rolstadbråten (305-10, VK3)** Småbruk ved Sulta som viderefører eldre husmannsplass. Bebyggelse med dels høy autentisitet som gir et representativt bilde av byggeskikk på småbruk i første halvdel av 1900-tallet. Fin beliggenhet i et variert landskap med flere eldre kulturlandskapselementer.
- **77/1 Nordre Kverner (305-15, VK3)** Gårdstun som representerer det gamle tunområdet på Kverner. Bygningstil gir et relativt enhetlig bilde av byggeskikk på vanlige romerikesgårder midt på 1900-tallet. Markert beliggenhet på høyde over Sulta.
- **77/3 Fossen (305-18, VK3)** Småbruk med bebyggelse fra århundreskiftet og mellomkrigstid. Hovedtrekk og karakter godt bevart. Beliggenhet typisk for eldre husmannsplasser i utkant av gårdsområdet og nær plass under nabogården Vettal. Fin beliggenhet i kulturlandskap ved elvedraget, godt synlig fra et større område.
- **77/7 Langbakk (305-16, VK3)** To gårdsbruk ved Kongsvingervegen med bakgrunn som husmannsplasser og hvilestuer for reisende. Det ene var gjestgivergård på 1850- og 1860-tallet. Markant og "lett lesbar" beliggenhet til veggen. Har bygningsminner som kan knyttes til gjestgiversteden, men bygningstil representerer først og fremst vanlig gårdsbebyggelse fra 1900-tallet. Bruksendring låve i 2009.
- **77/9 Boligeiendom, Dalstuen (305-14, VK3)** Landhandleri med uthus fra mellomkrigstid tett ved Kongsvingervegen. I hovedsak høy autentisitet. Bygd om til bolig.

Kommuneplan for Ullensaker

Planbestemmelser

2021-2030



Vedtatt av Kommunestyret 23. mars 2021, sak 18/21. Dokumentet er korrigert 09.04.21 i samsvar med vedtaket. Justert etter mekling, datert 22.02.22, og etter behandling av innsigelser i KDD 14.06.24.

Foto på første side er fotografert av Trine Ruud Bråten

Innhold

Innhold.....	2
Kapittel 1: Kommuneplanbestemmelser	5
§ 1 Plankrav	5
1.1 Krav om reguleringsplan	5
1.2 Unntak fra plankrav.....	5
1.3 Krav om samlet planlegging for utvalgte områder.....	6
§ 2 Forholdet til gjeldende planer	6
§ 3 Utbyggingsrekkefølge	6
3.1 Nordby park	6
3.2 Gystadmarka nord (nord for vedtatt områdereguleringsplan)	6
§ 4 Krav til teknisk-, grønn- og sosial infrastruktur	7
4.1 Folkehelse	7
4.2 Universell utforming	7
4.3 Felles planbestemmelser	7
4.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav	8
4.5 Rekkefølgekrav vedrørende avvirking/hogst i nye reguleringsplaner	13
4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål.....	14
§ 5 Utbyggingsavtaler	14
§ 6 Kulturminner og kulturmiljø.....	14
6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt.....	14
6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak.....	15
6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø.....	15
§ 7 Landskap	16
§ 8 Grønnstruktur	16
8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder	16
8.2 Områder tilrettelagt for golf	16
§ 9 Vassdragssoner og naturmiljø.....	16
9.1 Vernede vassdrag.....	16
9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa.....	16



9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring	17
9.4 Lukkede bekker og bekkelukking	17
9.5 Hensynssone naturmiljø	17
9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven	18
§ 10 Kollektivtraseer	18
§ 11 Parkering	18
11.1 Krav til parkering	18
§ 12 Handel og kjøpesentre	19
12.1 Kjøpesenter	19
12.2 Øvrig detaljhandel	19
12.3 Handel med plasskrevende varer	19
§ 13 Samfunnssikkerhet	19
13.1 Geotekniske undersøkelser	19
13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.	20
13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom	20
13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone	20
13.5 Fare- og sikringssoner	21
§ 13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn	21
§ 13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn	21
§ 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger	22
14.1 Konsekvenser av klimaendringer	22
14.2 Krav til lokal overvannshåndtering	22
14.3 Energi	22
14.4 Vann, avløp og renovasjon	22
14.5 Byggegrense mot riksveger samt rammeplan for avkjørsler	23
14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veger, inkludert vegbelysning	23
§ 15 Miljøkvalitet	24
§ 16 Støy og luftforurensning	24
16.1 Luftforurensning	24
16.2 Støy	24
16.3 Støy fra anleggsvirksomhet	24
16.4 Krav til støyfaglig utredning	24



16.5 Avvikssoner – særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim og Kløfta – T-1442	25
§ 17 Masseforvaltning	25
17.1 Masseinntak	25
17.2 Råstoffutvinning	26
§ 18 Estetikk og boligkvaliteter	26
18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg	26
18.2 Skilt og reklame	27
§ 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer	27
19.1 Områder med frittliggende småhusbebyggelse	27
19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse	28
19.3 Områder med blokkbebyggelse	28
19.4 Felles for alle områder	28
§ 20 Nåværende boligområder	29
20.1 Generelt	29
20.2 Definisjoner	29
§ 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)	30
21.1 Generelt byggeforbud	30
21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde	30
21.3 Kulturlandskap	31
21.4 Spredt boligbygging	31
Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene	32
Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune	33
2.1 Arealkrav for parkering	33
2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur	34
2.3 HC-parkering	34
2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur	34
2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil	35
Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner	36
3.1 Utdypende forklaringer	36
3.2 Definisjoner	37



Kapittel 1:

Kommuneplanbestemmelser

Det gjenstår to uavklarte innsigelser. Det gjelder tredje rullebane ved lufthavnen, og utvidelse av lufthavnformålet vest for lufthavnen. I planbestemmelsene er de markert med rød farge samt gjennomstreking, og er unntatt rettsvirkning. Kommunal- og distriktsdepartementet vil avklare det som gjelder tredje rullebane, mens den andre avventer vedtak av ny kommunedelplan for Gardermoen vest.

§ 1 Plankrav

1.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til utbyggingsformål (pbl. § 11-7 nr. 1 og 2) kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2, herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

Ullensaker kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.:

Sentrumsutvikling, bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (bl.a. veg, VA-anlegg, gang-/sykkelveg, energiløsninger, renovasjon, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

Ved fortetting i småhusbebyggelse

Ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse i stedet for frittliggende småhusbebyggelse skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.

1.2 Unntak fra plankrav

For uregulerte, mindre områder vist som "Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse - nåværende" i kommuneplankartet kan kommunen etter en konkret vurdering gjøre unntak fra kravet om reguleringsplan i følgende tilfeller:

1. Oppføring inntil to boenheter. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 3 til kommuneplan.

2. Ved fradeling av inntil to boligtomter, der tomten ikke er egnet for videre oppdeling. Tomtene kan bebygges med maks en boenhet pr. tomt. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 3 til kommuneplan.
3. Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse, tilsvarende gjelder tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5.
4. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder inntil to boenheter.

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

Selv om det gis unntak fra plankrav, skal kommuneplanens øvrige bestemmelser overholdes. Unntaket gjelder ikke for boligbygging i støyutsatte områder.

1.3 Krav om samlet planlegging for utvalgte områder

I områder avsatt med hensynssone H810, detaljeringszone – er det krav om felles planlegging (pbl. § 11-8, e).

§ 2 Forholdet til gjeldende planer

Juridisk bindende arealplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet. Ved motstrid mellom bestemmelser i kommuneplanen og kommunedelplaner gjelder kommuneplanen.

§ 3 Utbyggingsrekkefølge

3.1 Nordby park

Planarbeid kan ikke starte før følgende områder som ligger i kommuneplanen er utviklet: S5, K5, K6 og K14 i Byplanen, hele Gystadmarka og hele Jessheim sørøst.

3.2 Gystadmarka nord (nord for vedtatt områdereguleringsplan)

Planarbeid kan ikke starte før følgende områder som ligger i kommuneplanen er utviklet: Den delen av Gystadmarka som er omfattet av områdereguleringsplanen, samt S5, K5, K6 og K14 i Byplanen, og hele Jessheim sørøst.

§ 4 Krav til teknisk-, grønn- og sosial infrastruktur

4.1 Folkehelse

Arealplaner skal ivareta helsemessige hensyn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme folkehelsen, jf. folkehelseloven § 5c.

4.2 Universell utforming

I plan- og byggesaker skal det beskrives hvordan forholdet til universell utforming er ivaretatt. Friområder og adkomstveger skal i størst mulig grad gis universell utforming.

4.3 Felles planbestemmelser

4.3.1 Generelle bestemmelser:

Til førstegangs behandling av område- eller detaljreguleringsplan skal blant annet følgende dokumenteres:

- Barnehage- og skolekapasitet
- Transportkapasitet og trafiksikkerhet
- VA-rammeplan samt overvannshåndtering med sikring av flomveger

4.3.2 Grad av utnyttning

For uregulerte- og regulerte boligområder med lavere utnyttning og for tomter i LNF-områder med tillatelse til boligbebyggelse, settes maksimal tillatt grad av utnyttning til BYA = 30 % inklusiv garasje/biloppstillingsplasser.

4.3.3 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur (vann, avløp, renovasjon og veg mm.) er godkjent ved ferdigbefaring av rette myndighet. Krav og retningslinjer til anleggene i Ullensaker kommune skal følge den til enhver tid gjeldende VA-norm og Veg-norm.

4.3.4 Sand- og grusmasser

I Gardermoen-, Barntjeremoen- og Hauersetrområdet: Drivverdige forekomster av grus skal være tatt ut før områdene eventuelt kan bebygges. Drivverdige sand- og grusmasser skal tas ut i henhold til godkjente driftsplaner. For å beskytte grunnvannet skal det etter uttak være minimum 4 meter ned til grunnvannet.



4.3.5 Gjenbruk av matjord og nydyrking

Ullensaker kommune har en klar intensjon om å verne dyrket mark og hindre nedbygging av den.

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal før det gis igangsettingstillatelse til boliger eller annet formål. En godkjent matjordplan er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

4.3.6 Registrering av naturmangfold

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

4.3.7 Midlertidige tiltak

Kommuneplanens rettsvirkning gjelder også for midlertidige- og flyttbare konstruksjoner. Midlertidige tiltak som innebærer boligformål, skal plasseres i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

4.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav

Områdebetegnelse	Navn/sted	Rekkefølgekrav
2015-62 2015-91 2019-56	Gystad	Det tillates ikke etablert bebyggelse før nytt kryss Rambydalsvegen/ fv. 174 er etablert med tilhørende omlegging av Rambydalsvegen.
2019-56	Gystad	Helhetlig utvikling av området må sikres gjennom reguleringsplan, inkludert omlegging av Rambydalsvegen og nytt kryss Rambydalsvegen/ fv 174.
Byggeområdene langs Pinnebekken	Gystad	Ved utvikling av byggeområdene langs Pinnebekken på Gystad skal det sikres en tilstrekkelig bred grønnstruktur med

		mulighet for tursti/sikring av biologisk mangfold.
2015-105	Kløfta	Ved utvikling av 2015-105 på Kløfta skal kulturminnevernhensyn ivaretas gjennom detaljregulering jf. retningslinjer fra kommunedelplan for Kløfta.
2015-89	Algarheim	Ved utvikling av Algarheim nord, 2015-89, settes krav om turvegforbindelse gjennom området til Folkvang. I tillegg må gang-/sykkelveg langs Kisavegen fra Oskar Christensens veg til adkomst til planområdet reguleres og opparbeides, jf. vedtak i FSK-sak 32/18, 27.02.2018. 70 daa av området kan ikke bebygges før etter 2030.
2015-16 2015-38 2015-97-del1	Gardermoen seter og Li	Nye næringsområder i området Gardermoen seter, 2015-16 (todelt - øst og vest for Vilbergvegen), og områdene på Li, 2015-38 og 2015-97-del 1, skal tilrettelegges for mindre enheter med produksjonslokaler og tilhørende kontor. Detaljvarehandel tillates ikke. Ved reguleringsplanarbeidet for området ved Gardermoen seter, 2015-16, skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse (småskala bygg/oppbrutte volum). Det skal legges særlig vekt på at det gjennom utvikling av området skal sikres kvalitet og helhet i grønnstrukturforbindelsen gjennom området, som del av forbindelsen mellom Raknehaugen/Sand til Elstad. Herunder tilrettelegging for tursti. Det bør i den sammenheng vurderes vegetasjonsskjermer mot eksisterende næringsområde i vest. Kulturminnevernhensyn området skal sikres, og inngå i grønnstrukturen så langt det er mulig.





Alle nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen næringspark og Jessheim nord		<p>For Gardermoen seter, Vilbergvegen vest og alle andre nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen Næringspark og Jessheim nord gjelder:</p> <p>Nytt hovedvegssystem, V23-krysset med tilhørende ramper og tilknytninger mot lokalvegnett eller alternativt godkjent kryssløsning, bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen.</p> <p>Det kan ikke gis rammetillatelse før nevnte veginfrastruktur er ferdigstilt eller at utbyggers andel av bidrag til finansiering av denne er sikret i en bindende infrastrukturavtale med Statens vegvesen.</p> <p>En slik avtale kan inngås så langt Statens vegvesen finner at dette vil være forsvarlig utfra sikkerhet i trafikkavviklingen på E6 og lokalvegnett.</p>
2015-118	Dal skog	Innenfor næringsområde Dal skog, 2015-118, tillates grovere næring knyttet til avfallshåndtering/foredling. Det tillates ikke lager/logistikk og handel. Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.
2019-96	Dal skog	Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.
2015-113	Nordby park	Området Nordby park, 2015-113, skal reguleres samlet. Det skal avsettes områder til innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), boliger og gravlund. Gravlundene må være i størrelsesorden 50 daa og inngå i en sammenhengende grøntstruktur/parkområde. Det tillates ikke plasskrevende handel. Det settes krav om lite bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m ² detaljhandel). Ullensaker kommune ønsker etablering av jernbanestasjon,



		bussholdeplass og innfartsparkering ved Nordby Park. Utviklingen av dette må skje samtidig med utviklingen av området. Kommunen må i dialog med tiltakshaver, Bane Nor og Statens Vegvesen jobbe for å realisere dette.
2019-10	Hauersetser	Før ny godsterminal på Hauersetser kan tas i bruk må det være etablert en trafiksikker og tilstrekkelig dimensjonert vegløsning. Endelig rekkefølgekrav fastsettes i reguleringsplanen.
2019-30	Gardermoen	Området kan kun benyttes til renseanlegg.
2019-23	Gaarder	<p>1) Det tillates kun oppført hotell på eiendommen. Eiendommen tilbakeføres til LNF-formål dersom det likevel ikke er aktuelt med et hotell her.</p> <p>2) Det skal gjennomføres en bygningsantikvarisk registrering av husene på eiendommen. Bygningsmessige tiltak tillates ikke før slik registrering foreligger.</p> <p>3) Verneverdig bebyggelse bør bevares i helhet og detaljer. Bygg som er revet kan erstattes, men den historiske tunstrukturen skal videreføres. Det tillates ikke nybygg utover dagens tun eller i siktlinjene mellom gravhaugene. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og gårdsbebyggelse i volum, høyder og uttrykk.</p> <p>4) Alle søknader om tiltak innenfor hensynssonen skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse før vedtak kan fattes.</p> <p>5) Det må etableres gang og sykkelveg med en tilrettelagt kryssing av fv. 120, fra innkjøringen til hotellet langs Sogndalsvegen til E16 før hotellet kan tas i bruk.</p>



2019-24(1)	Tredje rullebane	Rekkefølgekrav for infrastrukturbidrag i Gardermoen næringspark gjelder også ved etablering av tredje rullebane. Det tillates ikke etablering av tredje rullebane før en fullverdig og uhildet konsekvensutredning av behov og plassering, inkludert sosiale kostnader, infrastruktur- og samfunnskostnader er gjennomført og vedtatt godkjent av Stortinget.
2019-24(2)	Gardermoen vest	Utvidelse av flyplassformålet må ivareta hensynet til kulturminner og kulturmiljøer i området. Tiltak må være godkjent av kulturminnevernmyndigheten. Utvidelse av flyplassformål, kan ikke gjennomføres før Hans Garders veg er reetablert, og utvidet med gang- og sykkelveg, slik at ny veg henger sammen med tilsvarende veg i Nannestad.
2019-79	Kløfta øst	Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal ensidig sykkelveg med fortau langs nordsiden av Kongsvingervegen, på strekningen mellom Kløfta velhus og fram til undergangen for gående ved jernbanen være regulert og opparbeidet, jf. tilsvarende krav i områderegulering for Kløfta stadion og Dyrsakuplassen (plan ID: 375).
2019-5	Dal pleiehjem	Det tillates kun overnattingsvirksomhet og privat tjenesteyting i tilknytning til denne.
2019-35 2019-36	Olaløkka	Gang-/ sykkelveg skal være etablert på strekningen fra innkjøringen til idrettsanlegget og nordover til brua over Gardermobanen og E16, før anlegget kan etableres.
2019-36	Olaløkka	Det tillates kun idrettsrelatert næring som treningssenter og fysikalske tilbud. Det tillates verken detaljhandel eller handel med plasskrevende varer. Utviklingen av næringsområdet er bare aktuelt dersom

		fotballforbundets planer for idrettsarealet gjennomføres.
2019-42	Algarheimsvegen 130	Ny kontorvirksomhet, servering og detaljhandel tillates ikke.
2019-94	Hersjøen camping	Når eiendommen utvikles skal det legges til rette for god tilgang for allmennheten til området generelt, og til badeplassen spesielt. Tilgang til annen bebyggelse innenfor området må sikres. Det tillates oppført bebyggelse til fritids- og turistformål.
2019-97	Jessheim nord	Område N/T2 i områderegeringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen.
2019-99	Jessheim nord	Område N/T3 i områderegeringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen. I området kan det etableres ny interkommunal brannstasjon.
2019-6	Fløgstad	Det kan åpnes for mottak av rene masser når øvrige mottak i kommunen er avsluttet. Det må gjennom regulering dokumenteres at tiltaket ikke har negativ konsekvens for omkringliggende miljø. Arealet skal fylles opp på en slik måte at mest mulig av arealet til enhver tid er produktivt jordbruksareal. Når mottaket avsluttes skal hele arealet dyrkes.
Willersrudjordet	Kløfta	Nytt næringsareal skal ha adkomst fra nåværende næringsområde. Det må gjennomføres trafikale vurderinger av krysset mellom Kongsvingervegen og Prestmoen i forbindelse med regulering.

4.5 Rekkefølgekrav vedrørende avvirking/hogst i nye reguleringsplaner

I alle nye reguleringsplaner tas det inn i rekkefølgebestemmelsene at det ikke tillates hogst i yngletiden: avvirking/hogst legges utenom yngletiden, 15.april – 15.juli.

4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål

Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål skal bygges ut med blandet formål; boliger, forretning (begrenset til småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

§ 5 Utbyggingsavtaler

Utviklere av utbyggingsområder må påregne å bekoste teknisk infrastruktur i tilknytning til, og som er nødvendig for utbygging av områdene, blant annet vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- sykkelveg med belysning, park, grønnstruktur og lekearealer.

Ved utbygging til nevnte formål skal behovet for utbyggingsavtale vurderes for hvert enkelt planområde.

Det til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune legges til grunn for vurderingen og utarbeidelsen av avtalen.

§ 6 Kulturminner og kulturmiljø

6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt

Kvaliteten i kulturlandskap og kulturminner/-miljø registrert i kulturminnevernplanen skal søkes bevart i plan- og byggesaksbehandling og anleggstiltak. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriør så langt som mulig opprettholdes. Nye bygg, konstruksjoner og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsene. Tiltak som berører kulturhistoriske verdier, skal forelegges relevante fagmyndigheter for uttalelse.

I særskilte tilfeller kan kommunen vurdere at også bygg/anlegg som ikke er registrert i kulturminnevernplanen skal bevares.

Formålet er å ivareta viktige kildehistoriske og identitetsskapende elementer i lokalsamfunnene, sikre at dagens innbyggere og nye generasjoner får oppleve Ullensaker med historisk dybde, samt å skape attraktive tettsteder og byrom.

6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

Byggesaksbehandling skal ivareta hensynet til kulturlandskap og kulturminner/-miljø ihht retningslinjer og rutiner beskrevet i kulturminnevernplanen. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriør, karakter og særtrekk bevares.

Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter kommunens vurdering er godt tilpasset og harmonerer med kulturminnet/-miljøet og omgivelsene. Kommunen skal stille krav til plassering, volum, høyde, form, takform og -tekking, fasadeuttrykk, detaljering, vindusutforming, kledning, materialbruk og fargevalg. Ved søknadsbehandling kan det bes om en estetisk redegjørelse.

Det skal vurderes om bygge- og anleggstiltak kan komme i konflikt med kjente eller hittil ukjente automatisk fredete kulturminner. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, skal regional kulturminnemyndighet kontaktes.

Kommunens kulturminnevernkonsulent skal høres i alle plan- og byggesaker.

6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø

Verneverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570 (eget temakart) for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet. Områdenes særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet-/landskapet som topografi, opparbeidet struktur, vegfar, trær og annen vegetasjon, gjerder, gårds- og isdammer o.l. skal ivaretas. Nye tiltak skal hensynta og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming.

I tilknytning til særlig viktige og sentrale kulturminner/-miljø og kulturlandskap skal det utvises en meget restriktiv praksis når det gjelder nye bygg og anlegg, fortetting ol. Eventuelle nye anlegg skal underordnes det eksisterende. Inngrep som kan forringe de kulturhistoriske verdiene tillates ikke.

Viktige kulturminner/-miljø og kulturlandskap som berøres av plansaker skal sikres gjennom regulering til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Hensynssoner fastsatt i kommuneplanen samt vurderinger i kulturminnevernplanen skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner. Eksisterende kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal søkes innarbeidet i prosjektenes hovedgrep som estetiske og identitetsskapende element.



§ 7 Landskap

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

§ 8 Grønnstruktur

8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

I reguleringssaker skal eksisterende og fremtidige aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftslivsområder sikres/gjennomføres. Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal terreng/overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes, og det skal søkes å oppnå sammenhengende grønne korridorer.

8.2 Områder tilrettelagt for golf

I områdene tilrettelagt for golf, skal allmennheten ha adgang i form av gangforbindelser gjennom området.

§ 9 Vassdragssoner og naturmiljø

9.1 Vernede vassdrag

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

Inntil 100 meter langs følgende vassdrag kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 eller fradeling til slike formål, ikke iverksettes: Hurdal- og Vormavassdraget og Leiravassdraget.

9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa

For områder langs vassdrag, slik det fremkommer av arealkartet, inntil 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det ikke tillatt å sette i verk arbeid og tiltak

som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-8. Unntatt fra forbudet er mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad.

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 30 meter. Vegetasjonssone på jordbruksareal er ivaretatt ved grasdekke eller stubb på de vassdragsnære arealene om høsten/vinteren.

Vannressursloven s § 11 om kantvegetasjon gjelder langs bekker og vassdrag.

9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring

For bebyggelse og anlegg skal avstanden til elve-/ bekkkant være minst like stor som høyden på kanten, men ikke mindre enn 20 meter, jf. veileder til TEK-17 kapittel 7 eller nyere.

Ved utbygging og fortetting tillates ikke økt vannføring til bekk eller vassdrag, jf. bestemmelsene § 13.1.

9.4 Lukkede bekker og bekkelukking

Bekkelukking er ikke tillatt.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Unntak ved nødvendig tiltak i landbruk eller stedbunden næring. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).

Ved gjenåpning av lukkede bekker skal det foreligge nødvendig dokumentasjon av konsekvenser. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

9.5 Hensynssone naturmiljø

Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi i og langs elveløp dokumenteres. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal vurderes åpnet og restaurert.

- Pbl § 11-8, c) Særlige hensyn til bevaring av naturmiljøer H560_1 til 8
- Pbl § 11-8, c) Hensyn friluftsliv H530_1, 2, 8, 10, 11, 15 og 16
- Pbl § 11-8, c) Hensyn landskap H550_1

9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven

Innenfor verneområdene tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for områdene.

Hensynssoner: H720_1 til 12

- Aurmoen landskapsvernområde
- Elstad landskapsvernområde
- Nordbytjern landskapsvernområde
- Sandtjern naturreservat
- Ljøgodttjern naturreservat
- Svenskestutjern naturreservat
- Romerike Landskapsvernområde

§ 10 Kollektivtraseer

Ved regulering og bygging langs definerte kollektivtraseer, jf. arealplanen (fv. 174 Algarheimsvegen/ Jessheimvegen og fv. 454), skal nødvendig areal til bussframkommelighet/kollektivfelt sikres.

§ 11 Parkering

11.1 Krav til parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Ullensaker kommune, jf. kap. 2, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende parkeringsplasser, gjelder parkeringsnorm for Ullensaker kommune for nye tiltak.

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

- Parkeringsplasser skal (utover de som er tinglyst på den enkelte leilighet), herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, etableres som fellesareal for boligene de skal betjene. Gjesteplasser, og plasser for forflytningshemmede, skal være tilgjengelige utenom avstengt parkering forbeholdt beboere.
- Ved større utbygginger skal det vurderes om parkering kan løses samlet for flere utbyggingsprosjekter.
- Bildeling skal vurderes i reguleringsplaner slik at p-plasser for bildeling sikres.

§ 12 Handel og kjøpesentre

12.1 Kjøpesentre

Etablering av kjøpesentre innen detaljvarehandel med samlet bruksareal på mer enn 3000 m² BRA tillates ikke utenom områder med sentrumsformål i Jessheim og Kløfta.

12.2 Øvrig detaljhandel

I lokalsentrene (se definisjon i kap. 3), i områder med næring-, sentrum- eller kombinertformål, kan det etableres detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal. Det kan også etableres annen «strøktjenende handel» (se definisjon i kap. 3) i tilknytning til dagligvarehandel i lokalsentrene, men ikke utover et totalareal på 1200 m². Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke. Endelig størrelse og omfang fastsettes i detaljreguleringsplan for området.

Detaljhandel direkte fra lager (lagerutsalg) i områder som ikke er regulert til detaljhandel, tillates ikke.

Hentepunkter («pick up points») for varer kjøpt på internett som inngår i detaljhandelsbegrepet tillates kun i områder regulert til handel.

12.3 Handel med plasskrevende varer

Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre tillates kun der det i reguleringsplanen legges til rette for slik handel. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 13 Samfunnssikkerhet

13.1 Geotekniske undersøkelser

For tiltak (fradeling og byggetiltak) under marin grense: Det stilles krav til fagkyndig geoteknisk utredning og dokumentasjon av spørsmål om stabilitet og evt. nødvendige kompenserende tiltak før bygging, graving eller andre tiltak iverksettes. Retningslinjer og anbefalinger gitt av NVE skal ivaretas. Dette gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak i både regulerte og uregulerte områder. I forbindelse med større tiltak skal det gjennomføres uavhengig kontroll/tredjeparts kontroll av geotekniske tiltak/vurderinger.

Det må dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift § 7-3 og den til enhver tid gjeldende veileder fra NVE *Sikkerhet mot kvikkleireskred før tiltak i gang settes*.

13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdsrommer 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.

Det er byggeforbud i båndleggingssonen høyspenninganlegg H740. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

I alle plan- og byggesaker skal flomfare utredes i både regulerte og uregulerte områder.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m), og § 20-4, 1. ledd innenfor aktsomhetsområde for flom må det dokumenteres at tilstrekkelig flomsikring er ivaretatt og etablert. Eventuelle tiltak i flomutsatte områder må utformes slik at de tåler å stå under vann. Dette gjelder både vassdragsflomveger og urbane flomveger (flom skapt av nedbør i urbane områder, konsekvenser av økt andel tette flater).

I områder markert med flomfare i aktsomhetskart for flom med hensynssone H320 skal byggeteknisk forskrift § 7-2 og NVEs retningslinjer 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplanar» eller den til enhver tid gjeldende veileder, legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak langs strekninger, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukkinger, skal det vurderes å velge løsninger som sikrer framtidige åpne vannveger.

13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone

Alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Transjøen Vest brønnfelt hensynssone H110 skal utarbeide en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på grunnvannsmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.

Det er krav til at tiltaket ikke medfører at grunnvannet trenger mer rensing enn i dag, og at det ikke blir en redusering i mengde vann som kan hentes ut av brønnfeltet.

13.5 Fare- og sikringssoner

Pbl. § 11-8, a):

- Faresone – ras og skredfare H310_1 til 7
 - Faresone – brann og eksplosjonsfare H350_1 til 3
 - Faresone – annen fare H390_3 (deponi med alunskifer)

 - Sikringsone – byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130_1 og 2
 - Sikringsone – jernbanetunnel H190_1 (hovedflyplassen)
 - Sikringsone – støysoner H290_1 til 3 (militær flystasjon)
- Sikkerhetssonene rundt Forsvarets laste-/losseplattform ved Gardermoen flyplass er markert på plankartet. Det er knyttet restriksjoner til sonene.
- Båndleggingssone – høyspenningsanlegg H740_1 og 12.

Område som er sikret etter Luftfartsloven §§ 7 – 13 - Vedtatt av Samferdselsdepartementet 17.06.1998:

- Innenfor ytre vurderingsone i restriksjonsplanen angitt på arealkartet, er det fastsatt bestemmelser for flyplassen og dens omgivelser. Ytre Restriksjonsplan, BRA kart. Ref: OHAS/F/HEO/80/3302/E06 og OHAS/F/HEO/80/1010/E09.

§ 13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn

Større bygg, massedeponier, snødeponier eller andre anlegg, skal ha en høyde over eksisterende terreng der hinderet ønskes plassert, som er mindre enn 1/35 av avstanden til rullebanenes senterlinje eller forlenget senterlinje. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner.

Det kan innvilges dispensasjon etter søknad. Som del av søknadsmaterialet, skal det fremlegges rapport fra vindstrømningsanalyse, før avgjørelse kan fattes.

§ 13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn

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

§ 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

14.1 Konsekvenser av klimaendringer

Ved tilpasning til konsekvenser av klimaendringer, herunder klimafaktor, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Kommunen skal fastsette klimafaktor.

14.2 Krav til lokal overvannshåndtering

Ved all arealplanlegging og byggesak skal det utarbeides plan for overvannshåndtering.

Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden (fordrøyning – bruk av tretrinns-strategien for overvannshåndtering, se definisjon i kap. 3) slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det forutsettes at slik håndtering ikke skal medføre økt vannføring i vassdrag, herunder fare for erosjon og forurensing. Andel tette flater skal søkes minimalisert.

Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer. Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold.

Åpne, overflatebaserte løsninger foretrekkes.

14.3 Energi

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk.

Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

- redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi
- utveksling/sambruk av energi i området

14.4 Vann, avløp og renovasjon

14.3.1 Tilknytningsplikt vann og avløp

All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet, jf. Pbl §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

14.3.2 Renovasjon

Husholdningsavfall

Renovasjonsordningen skal praktiseres etter gjeldende forskrift og øvrig reglement.

Anbefalt renovasjonsordning for nye husholdninger etter boligtetthet:

Oppsamlingenhet	Antall boliger
Små beholdere på hjul	Under 15 boenheter
Nedgravd avfallsløsning (brønn- mobilt avfallssug)	Over 15 og under 300 boenheter
Avfallssug	Mer enn 300 boenheter

Nedgravde avfallsløsninger for husholdninger skal være universelt utformet og plasseres på egen grunn.

Næringsavfall

Ordning for næringsavfall skal etableres etter gjeldende regelverk, og på egen grunn.

14.5 Byggegrense mot riksveger samt rammeplan for avkjørsler

14.5.1 Byggegrense langs E6 og E16

Byggegrense langs E6 er 150 meter, regnet fra senter av kjørebanelen i hver retning. Unntatt fra dette er E6 på strekningen mellom Langelandskrysset og Hauerseterkrysset der byggegrensen er 100 meter regnet fra ytterkant vegskulder.

Byggegrense langs E16 mellom Kløfta og Nybakk skal være 150 meter, regnet fra senter av kjørebanelen i hver retning. Langs E16, fra kryss mot E6 (flyplasskrysset) og fram til flyplassen, er byggegrensen 100 meter.

Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.

14.5.2 Rammeplan for avkjørsler:

I byggeområdene og i LNFR-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med rammeplanen for avkjørsler, som vist på temakart.

14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veger, inkludert vegbelysning

Kommunale og private veger skal planlegges og bygges etter den til enhver tid gjeldende vegnorm og veglysnorm.

Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres.

For veganlegg som skal overtas av Ullensaker kommune skal detaljplaner godkjennes av kommunen.

§ 15 Miljøkvalitet

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes mulighet for grunnforurensninger, og i så tilfelle må 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.

§ 16 Støy og luftforurensning

16.1 Luftforurensning

De til enhver tid gjeldende retningslinjene for behandling av luftforurensning (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved planlegging etter plan- og bygningsloven.

16.2 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), skal legges til grunn for planlegging av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål (boenheter, boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager). Grenseverdier i T-1442, tabell 3 skal tilfredsstilles, jf. bestemmelsene § 1.4.

16.3 Støy fra anleggsvirksomhet

I reguleringsbestemmelser skal det gis regler for støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442, avsnitt 4, Retningslinjer for begrenning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.

16.4 Krav til støyfaglig utredning

Ved etablering av byggetiltak med støyfølsomme bruksformål i gul sone definert i retningslinjen (T-1442, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker.

Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan, rammetillatelse og ved igangsettingstillatelse.

Kommunens støysonkart for veg, fly, jernbane og skytebane, jf. Ullensaker kommunes kartdatabase, er grunnlag for vurdering av behov for støyfaglig utredning.

16.5 Avvikssoner – særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim og Kløfta – T-1442

Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone innenfor følgende byggeområder:

Jessheim:

- i sentrale deler av Jessheim (se kart i retningslinjene)
- langs Hovedbanen
- byggeområdene langs fv. 174 (fra og med Meiserudbekken i øst til E6 i nord)
- langs Trondheimsvegen nordover til fv. 174 ved Grønvoll
- langs hovedvegene i Gystadmarka

Kløfta:

innenfor planavgrensningen til kommunedelplanen (2012):

- langs jernbanen
- langs Trondheimsvegen
- langs Kongsvingervegen

Det må da dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Bebyggelsen skal utformes slik at en oppnår en stille side. Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom).

§ 17 Masseforvaltning

17.1 Massemottak

Mottak, oppfylling og uttak av masser skal godkjennes av kommunen. Mottak av masser kan kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan. Mottak skal skje til godkjente anlegg.

For tiltak som innebærer mottak av masser (snø og masse) kreves reguleringsplan. Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller overvannssystem.

Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Alt mottak av masser og oppfylling av masser fra bygg- og anleggsaktivitet skal skje i godkjente massemtak/massesorteringsanlegg. Transport av slike masser til massemtak skal skje i samsvar med godkjent transportplan. Ved alt mottak av masser kreves det dokumentasjon av forurensning. Det skal dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter (jf. definisjon i naturmangfoldloven av 19.06.2009 nr. 100).

Slam fra byggeproper mv. skal ikke tilføres vann-, avløp- eller overvannssystem eller vassdrag.

17.2 Råstoffutvinning

Uttak av råstoff kan kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan.

§ 18 Estetikk og boligkvaliteter

18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

18.1.1 Estetiske krav

Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og sett i sammenheng med tiltakets naturlige omgivelser, plassering og omkringliggende bebyggelse. Fasadene mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis høy kvalitet og god estetisk utforming tilpasset områdets karakter.

Langs viktige kommunikasjonsårer, skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trerekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trerekker, grupper eller enkeltvis.

18.1.2 Redegjørelse for estetiske kvaliteter

Kommunen krever at det i forbindelse med reguleringsplaner leveres en stedsanalyse med redegjørelse av stedets kvaliteter og egenskaper. I byggesaker skal en redegjørelse for, og vurdering av, tiltakets estetiske kvaliteter inngå. Redegjørelsen skal følge opp plangrep som planbeskrivelsen til vedtatt reguleringsplan beskriver som viktige for valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form. En slik redegjørelse skal foreligge i byggesaker innenfor sentrumsformål og kombinerte formål. Dersom kommunen finner at det er vesentlige avvik mellom kvaliteter beskrevet i planbeskrivelsen og den estetiske redegjørelsen, kan kommunen kreve ny detaljregulering.

18.1.3 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

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

Formålet er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper, skape varierte bomiljøer, samt motvirke ensartede områder. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen.

Det skal ikke bygges ett-roms leiligheter med mindre boareal enn 35 m². To-roms leiligheter bør være minimum 50-55 m². Maksimalt 35 % av leilighetene i sentrumsnære prosjekter kan være ett- og to-romsleiligheter. Minst 20 % av leilighetene bør være over 80 m².

18.1.4 Svalganger

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 høyner byggets arkitektoniske kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, og medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet. Vurderingen skal som et klart utgangspunkt være restriktiv, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate/plass.

18.1.5 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.

18.2 Skilt og reklame

Plassering av skilt og reklame er søknadspiktig.

Skilt og reklame skal tilpasses/underordnes bygningsmiljø og arkitektur med tanke på plassering, gruppering, materialvalg, utforming og farge. Det skal fortrinnsvis brukes ett fasadeskilt pr. virksomhet pr. fasade hvor bygningen er oppført mot gate.

Mengden skilt/reklame i bynære kulturmiljø skal begrenses, både i miljøet som helhet og på de ulike bygningene. Skilt/reklame skal ha et avdempet preg og stiluttrykket skal tilpasses omgivelsene. Utførelse skal som et klart utgangspunkt være i enkeltbokstaver og ikke hele, trykte skiltplater.

§ 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

19.1 Områder med frittliggende småhusbebyggelse

I områder med frittliggende småhusbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes et minste uteoppholdsareal (MUA), hvor parkeringsareal og kjørearealer ikke kan regnes med.

Dette skal gjøres etter følgende norm:

- eneboliger: 200 m² hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.

- sekundærleilighet: 50 m², hvorav et areal på minst 40 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.
- tomannsboliger: 150 m², hvorav et areal på minst 60 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.

19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse

For områder med konsentrert småhusbebyggelse er kravet 100 m² uteoppholdsareal pr. bolig, hvorav 50m² skal være sammenhengende og ha en minimums bredde på 5 meter.

19.3 Områder med blokkbebyggelse

For områder med blokkbebyggelse er kravet 45 m² per 100 m² BRA til uteoppholdsareal, hvorav minimum 25 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Maksimum 5 m² av privat balkong/terrasse kan inngå i utregningen.

Ved bebyggelse der alle boliger har tilgang til privat uteoppholdsareal på terreng som oppfyller krav til uteoppholdsareal, kan privat areal medregnes til felles uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal kan ikke oppfylle krav til lekbart areal.

19.4 Felles for alle områder

19.4.1 Krav til solinnfall

Felles uteoppholdsarealer skal være solbelyst til sammen 5 timer 1.mai, hvorav minst tre timer mellom kl. 15:00 og kl. 20:00.

19.4.2 Størrelse på og utforming av felles uteoppholdsareal

Minste størrelse på samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være 250 m² for tomter over 1500 m². Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1. Ved anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk på/over gateplan, skal minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær.

Følgende inngår i uteoppholdsareal:

Ubebyggt areal på bakkeplan, og ikke-overbygd terrasse som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken.

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

Takterrasser, areal med helling over 1:3, og nødvendig snu- og kjøreareal, samt parkeringsareal.

Kvalitetskrav til uteareal:

Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener, og ha trygg adkomst fra nærliggende boligområder. Lekbart areal skal opparbeides

med flerfunksjonelle lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper. Større områder skal ha et større lekeareal tilpasset eldre barn. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.

Uteareal skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold, og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Alt leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal som inngår i arealberegningen skal ha støynivå under grenseverdien for gul støysone.

§ 20 Nåværende boligområder

20.1 Generelt

20.1.1 Minste tomtestørrelse

Boligtomter skal ha en funksjonell og god utforming.

Minste tomtestørrelse for ny og gjenværende tomt ved deling og seksjonering i nåværende boligområde:

- 800 m² for tomt til enebolig
- 1200 m² for tomt til tomannsbolig

20.1.2 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen har et gjennomgående, enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak skal ta hensyn til dette. Dette gjelder arkitektoniske kvaliteter som for eksempel takform, materialvalg, volum og proporsjoner, samt plassering i forhold til veg. Kvaliteter i eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

20.1.3 Sekundær boenhet

Det tillates sekundær boenhet kun i tilknytning til enebolig, og ikke i tilknytning til garasje eller annet frittstående bygg, med mindre annet er bestemt i den enkelte plan.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m² BRA.

20.2 Definisjoner

Følgende begreper er en videreføring og presisering av kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting
- Småhus
- Hovedbruksenhet
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse



- Enebolig
- Enebolig med sekundærbolig
- Tomannsbolig
- Rekkehus
- Kjedehus
- Tre-/ firemannsbolig
- Lavblokk
- Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål
- Rom med støyfølsom bruk
- Stille områder

Begrepene er definert i kap. 3 – Utdypende forklaringer og definisjoner.

§ 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

21.1 Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende uttrykk og estetikk i området, slik at de karakteristiske, visuelle kvalitetene ved gårdstunene i størst mulig grad videreføres.

Søknad om mindre byggetiltak som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder o.l. på bebygde bolig- og fritidseiendommer tillates, forutsatt at det ikke etableres ny boenhet.

Garasje / uthus skal være underordnet bolighus i størrelse og volum, og være godt tilpasset terreng.

Skoglovens § 2 gjelder så fremt ikke annet følger av verne- eller planvedtaket eller av forskrifter knyttet til vedtaket. Jordlovens §§ 8, 9 og 12 skal fortsatt gjelde i områder avsatt til utbygging og masseuttak inntil tiltak iht. vedtatt reguleringsplan skal igangsettes.

21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde

Ved ny regulering skal det mellom produktivt landbruksareal og ny tomt eller eksisterende ubebygde tomt til bolig-, næring- og fritidsbebyggelse, være minimum 10 meter bred buffersone med hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.

21.3 Kulturlandskap

Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som åkrer, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

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

21.4 Spredt boligbygging

Spredt boligbebyggelse innenfor LNFR-områder tillates med inntil 5 boenheter totalt for hele kommunen i hvert kalenderår innenfor områdene som er angitt i plankartet:

1. Ved Ullensaker kirke
2. Borgenfjellet
3. Allmenningen, to områder
4. Jødal

Ved 5 eller flere boenheter innen samme delområde stilles det krav om detaljreguleringsplan. Følgende kriterier legges til grunn for lokalisering og utforming:

- Ved spredt boligbygging er hovedmålet fortetting.
- Ny bebyggelse skal ikke legges på fulldyrket mark, og i størst mulig grad ikke på dyrkbare arealer
- Etablering av nye boliger må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold, nyere tids kulturminner og/eller kulturlandskap.
- Trygg skoleveg skal legges til grunn ved vurdering.
- Boligene skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.
- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres i flystøysonene II, III og IV dvs. med støynivå høyere enn 60 dB EFN. De til enhver tid gjeldende forskrifter for flystøy fra hovedflyplassen legges til grunn.

Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene

Til § 8.1

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for framtidige områder for bebyggelse og anlegg skal viktige naturkvaliteter kartlegges og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i nye reguleringsplaner og beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsplanen og evt. fremgå av reguleringsbestemmelsene.

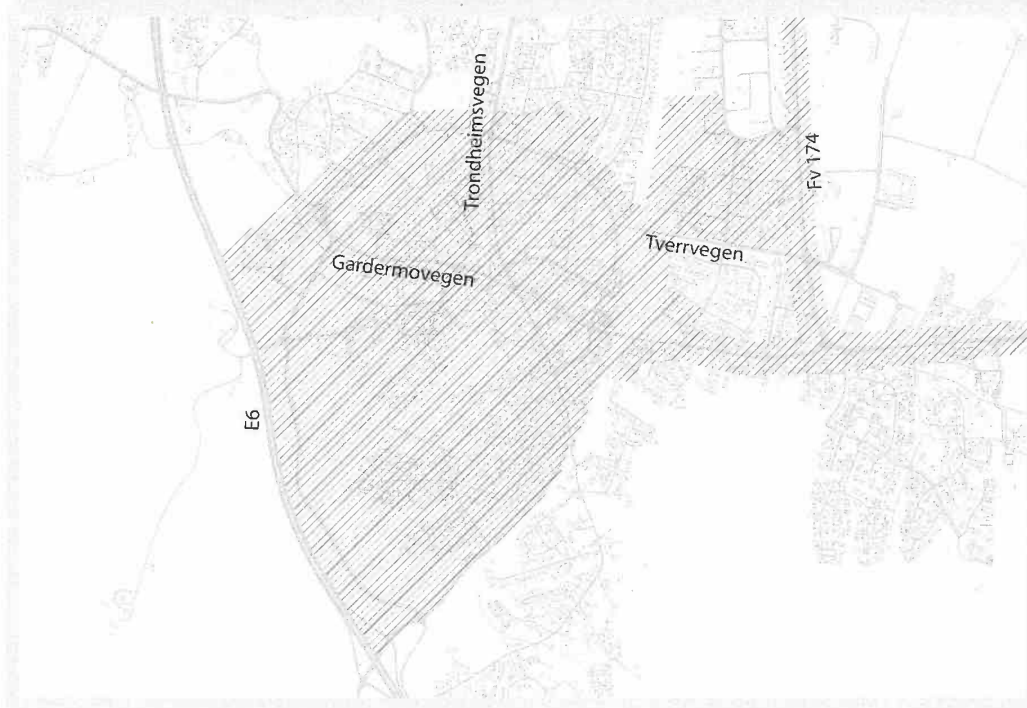
Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

Til § 9

Vassdragene kan gjøres tilgjengelig for alle ved at det legges til rette med for eksempel parkeringsplasser, fiskeplass for bevegelsehemmede, utslippsbrygge for kano etc.

Til § 16.5

Illustrasjon – unntaksområde for sentrale deler av Jessheim



Til § 18.1.4

Eventuelle svalganger skal som minimum:

- Utformes eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør.
- Krav til universell utforming skal være oppfylt.
- Det tillates passering av inntil 5 leiligheter på svalgang fra hovedatkomst og til egen bolig.
- Arealet kan ikke medregnes som privat balkong/terrasse etter § 3.1.2.
- Gangarealet må oppfylle krav gitt i teknisk forskrift og være universelt utformet.
- Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnetninger og lignende utformes som viktig del av bomiljøet. Disse forhold skal dokumenteres i byggesaken.

Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune

Uavhengig av arealformål i kommuneplanens arealdel kan kommunen stille krav til parkering jf. PBL. §11-9, nr.5. Parkeringsnormen for Ullensaker kommune gjelder for all arealplanlegging i kommunen, der annet ikke fremgår av kommuneplanens bestemmelser eller andre nyere planer.

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/ mc og plasser reservert for forflytningshemmede, de skal anvendes i bygge- og reguleringsaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring.

Kommunen kan treffe bestemmelse om flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når forhold på stedet tilsier det. Ved endring skal krav til parkeringsdekning sees i sammenheng med kollektivtilbudet og tilgjengeligheten til fots og med sykkel.

Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

2.1 Arealkrav for parkering

Følgende arealkrav gjelder for biloppstillingsplasser på bakkeplan, og inngår i beregning av utnyttelsesgrad med minimum 18 m² pr plass.

Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

For alle nye næringsbygg skal minst 30 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager, sykehus og lignende skal minst 10 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. For alle (garasje)bygg skal det være tilrettelagt med trekkerør på ytterligere 10 % av plassene.

Ved større nye utbyggingsprosjekter (10 stk. hovedbruksenheter og flere) med felles parkeringsanlegg med flere enn 10 biloppstillingsplasser skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplassene.

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet, og ytterligere 40 % skal ha fremlagt infrastruktur for fremtidige ladepunkter. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.

Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

2.3 HC-parkering

Minimum 5% av parkeringsarealer ved publikumsbygg og ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede (det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser).

2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og minimum 5 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogn etc.

Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil. I nye utbyggingsprosjekter skal det legges til rette for lading av elsykler.

- All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet.
- Oppstillingsplasser for sykkel avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter. På fellesarealer for flere tomter skal all sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ og minimum 50 % etableres under tak.
- Ved større boligutbyggingsprosjekter med bilparkering i parkeringskjellere (f.eks. Borettslag/ sameie) skal hoveddelen av sykkelparkeringen tilrettelegges i parkeringskjeller. All sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ i tilknytning til inngang/ utgang.

- Ved kollektivknutepunkt/ bussholdeplasser skal det opparbeides sykkelparkering tilrettelagt for varierte typer som lastesykkel, sykkelvogn, el-sykkel etc. All sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ i tilknytning til bussholdeplass/ kollektivknutepunkt.

2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

Parkeringskrav for andre formål enn nevnt nedenfor må fastsettes i reguleringsplan og byggesaker.

Der det settes parkeringskrav til konkrete boligtyper vises det til begrepsdefinisjonene beskrevet i veilederen *Grad av utnytting- beregnings- og måleregler* utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014.

Formål	Antall for bil pr. boenhet	Antall for Gjesteparkering pr. boenhet	Antall for sykkel pr. boenhet	Merknad
Frittliggende Småhusbebyggelse	Minimum 2		Minimum 2	Gjelder eneboliger og annen småhusbebyggelse med egen parkering.
Konsentrert Småhusbebyggelse	1,3 - 1,5	0,2	Minimum 2	Gjelder alle felles parkeringsplasser tilknyttet bolig.
Blokkbebyggelse	0,8 - 1	0,2	Minimum 2	

Formål	Antall for bil	Antall for sykkel	Pr. enhet
Forretning, inkludert plasskrevende varehandel	0,5 - 1	Minimum 2	50 m ² bruksareal
Kontor	0,5 - 1	Minimum 2	75 m ² bruksareal
Industri	0,5 - 1	Minimum 2	200 m ² bruksareal
Lager/ Logistikk	0,5 - 1	Minimum 2	400 m ² bruksareal
Hotell	0,3 - 0,5	Minimum 0,2	Gjesterom

Helseinstitusjoner (f.eks. sykehjem, omsorgsboliger m.m.)	0,8 - 1	Minimum 1	Antall bilparkering Pr. årsverk, antall sykkelparkering pr. årsverk.
Skole (f.eks. Barne- og ungdomsskole, Videregående skole)	0,5 - 0,7	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk + elev (sykkel)
Barnehage	0,8 - 1	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk (sykkel)

Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner

3.1 Utdypende forklaringer

3.1.1 Ullensaker kommunes senterstruktur

Regional by – Jessheim

Jf. regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015): De prioriterte lokale byene og tettstedene utvikles med sikte på å være sentrum for hele kommunen eller et større geografisk omland. De utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet på tvers til de regionale byene. De regionale byene skal ta en høy andel av befolknings- og arbeidsplassveksten og skal også være de viktigste områdene for handel og tjenester.

Prioritert tettsted – Kløfta

Jf. regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015): De prioriterte tettstedene utvikles med sikte på å være sentrum for et større geografisk omland. De utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet.

Lokalsentre – «strøkstjenende handel»

Gystadmarka, Nordkisa, Borgen, Algarheim/Gystad, Sand og Mogreina

Lokalsentrene skal utvikles med «strøkstjenende tilbud» som nærbutikk, frisør, blomster osv. som betjener eksisterende tettsted/bydel. Tjenestetilbudet skal dekke behovet til de som bor i nærområdet, men ikke ha et handel- eller tjenestetilbud som trekker kunder fra andre deler av kommunen. Et helhetlig handels- og tjenestetilbud skal lokaliseres til Jessheim og Kløfta.

Plasskrevende handel

Jf. Regional plan for handel, service og senterstruktur (2018).

Kan bare etableres innenfor følgende næringsområder der reguleringsformålet er plasskrevende handel:

- Gardermoen næringspark
- Ullensaker næringspark
- Jessheim næringspark

3.1.2 Teknisk infrastruktur

I begrepet teknisk infrastruktur inngår bla. følgende (listen er ikke uttømmende):

- Vann- og avløpsanlegg
- Renovasjonsordning
- Støyskjerming
- Veg og parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg)
- Torg, park, grønnstruktur
- Lekearealer

3.2 Definisjoner

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonen legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

- Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m.

Reguleringsplanene, og kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

- Frittliggende bebyggelse:

Enebolig, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delt tomannsbolig med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012.

- Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.

- Enebolig:

Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

- Enebolig med integrert sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

- Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men hvor det på eiendommen også ligger én frittliggende mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

- Våningshus:

Se *enebolig med integrert sekundær boenhet*, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.

- Tomannsbolig:

Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

- Konsentrert småhusbebyggelse

Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

- Rekkehus:

Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

- Kjedehus:

Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg.

- Terrassert bebyggelse:

Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

- Tre-/firemannsbolig:

Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng, men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

- Lavblokk:

Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer.

- Fortetting og boligfortetting

Med fortetting og boligfortetting menes etablering av nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder, enten i tråd med gjeldende plan eller eventuelt også utover det gjeldende plan angir.

- Småhus

Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

- Boenhet

En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang, herunder inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp) En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

- Hovedbruksenhet

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

- Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål

Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

- Rom med støyfølsom bruk:

Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støyinnivåer *utenfor fasade* enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til *innendørs* støyinnivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

- Stille områder:

Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinnteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

- Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

Tretrinnsstrategien er en modell for å sette ulike typer overvannstiltak sammen i et system som er elastisk i forhold til nedbørsvolum.

- Trinn 1:

Fang og infiltrer (<20 mm)

Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

- Trinn 2:

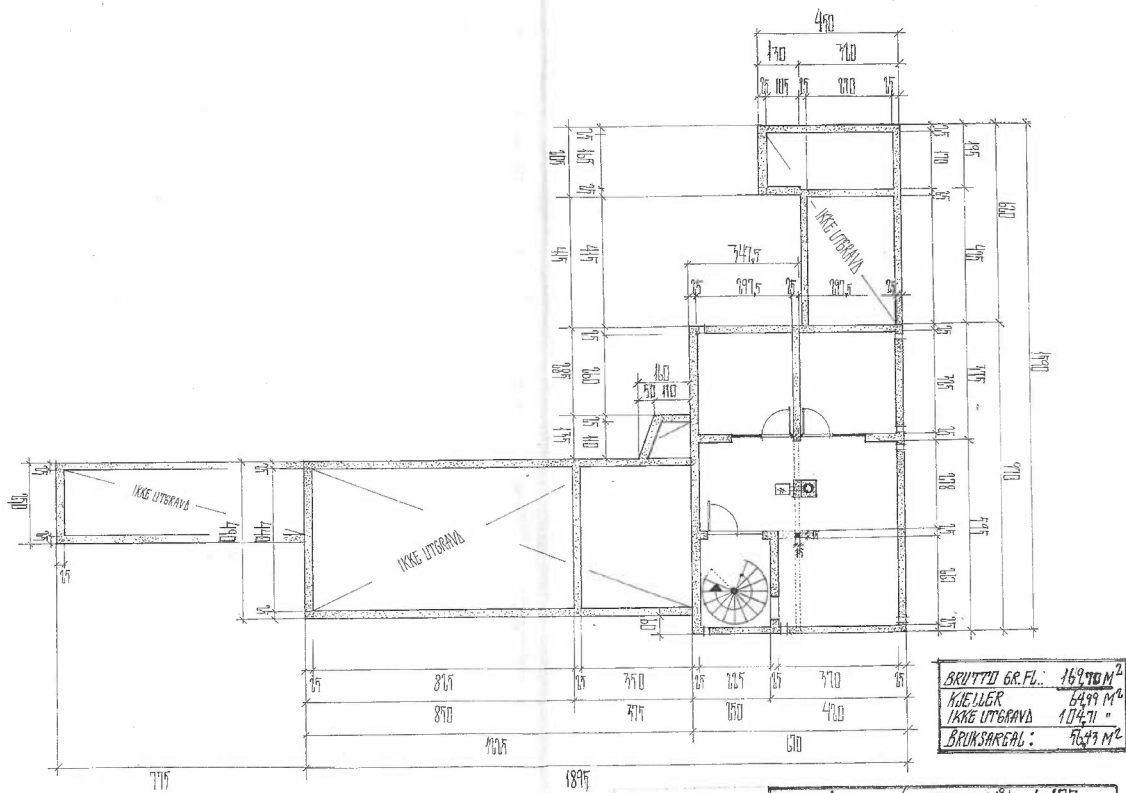
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

- Trinn 3:

Sikre trygge flomveger (>40 mm)

Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre utsatte områder, flomsikre tilgrensende bygg osv.



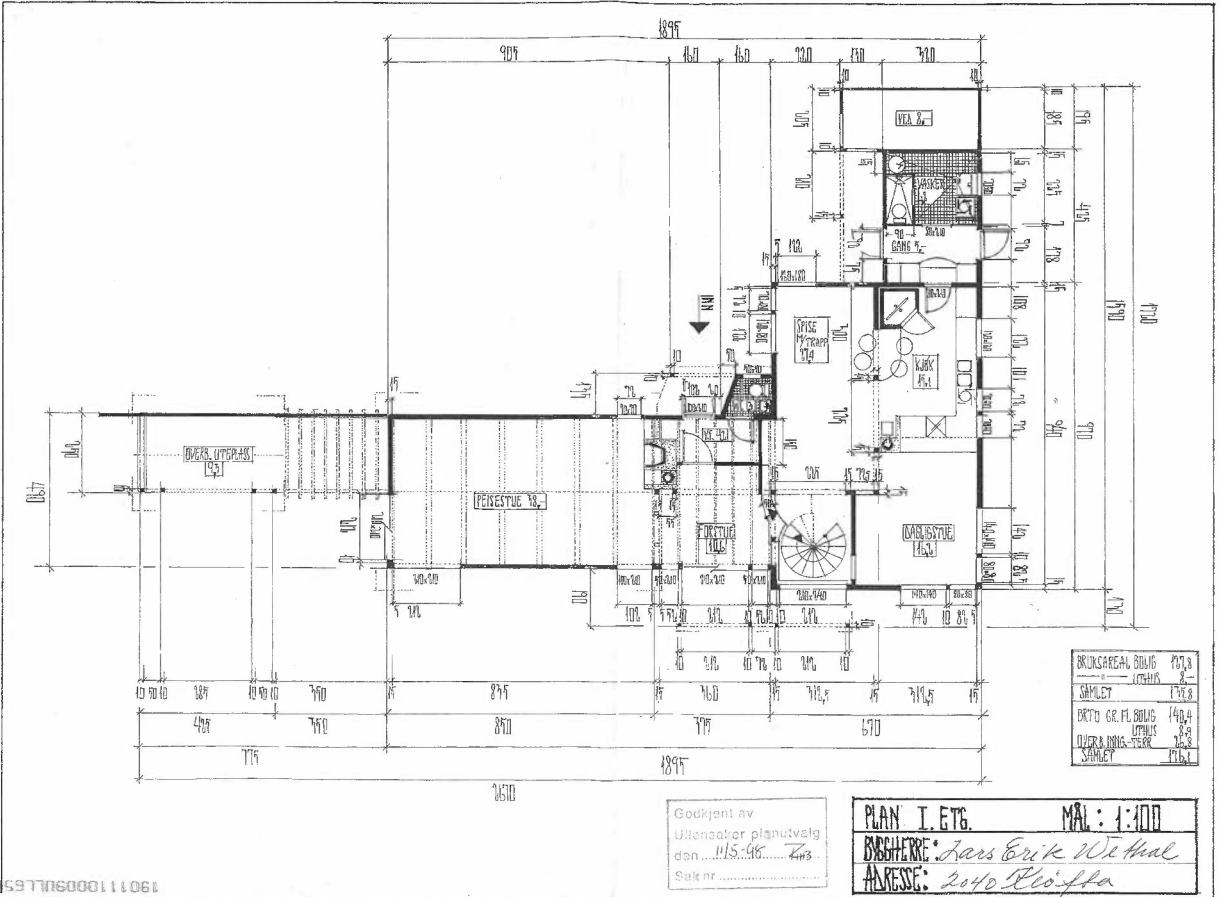
11/5-96 JTB

PLAN KJELLER/GRUNNMUR MÅL 1:100

BYGGHERRE: Lars Erik Withal

ADRESSE: 2040 Kløfva.

130111000SULL650463

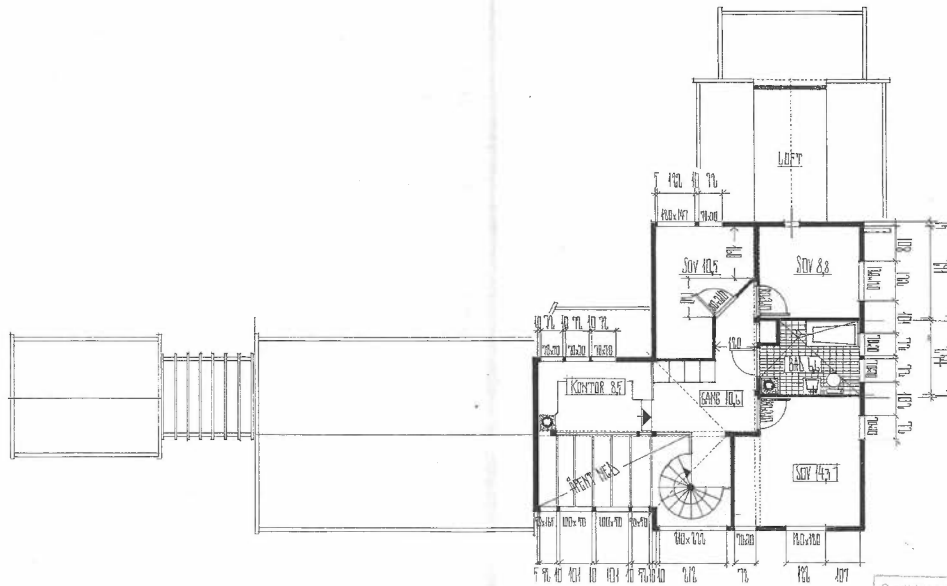


BRUKSAREAL BILG	707,3
LOPPIS	8,-
GANGVEI	173,8
DETTO GR. FL. BILG	148,4
LOPPIS	8,8
OVERS. AREAL - TEG. R.	16,8
SAMLET	116,1

Godkjent av
 Utlensaker planutvalg
 den 15. 08. 1943.
 Saknr.

PLAN I. ETG. MÅL: 1:100
 BYGGERE: Lars Erik Wehø
 ADRESSE: 240 Kloifla

1901110009ULL650461

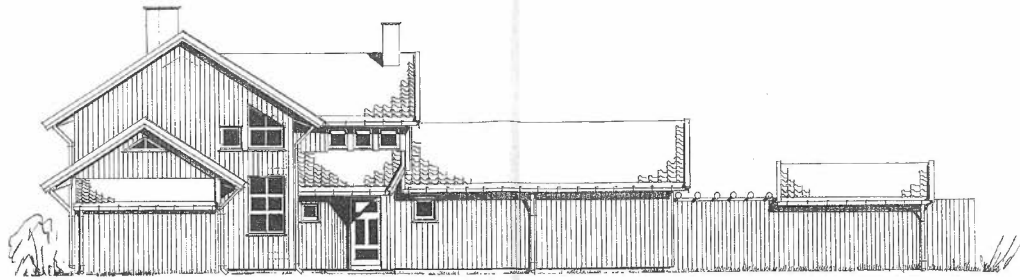


Godejært av
 Allensaker planutvalg
 den 14.5.58. Byg.
 Saker

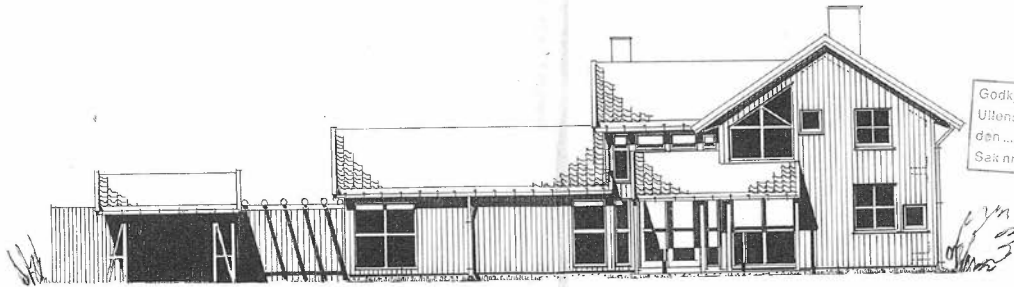
BRUKSAREAL 55,6 M²

PLAN II. E.T.G.	MÅL: 1:200
BYGGEHERR: Lars Erik Uthol	
ADRESSE: 2040 Kjøffa.	

13011100911.50462



NØRA

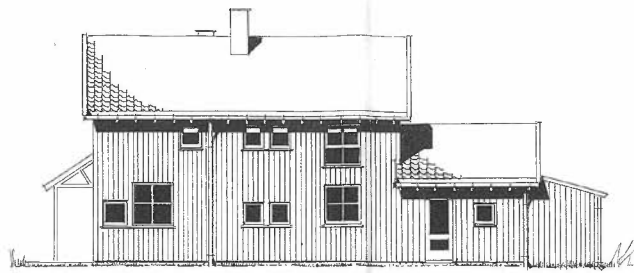


Godkjent av
 Utbudsakør-prisutvalg
 den 11/5-88
 Sak nr

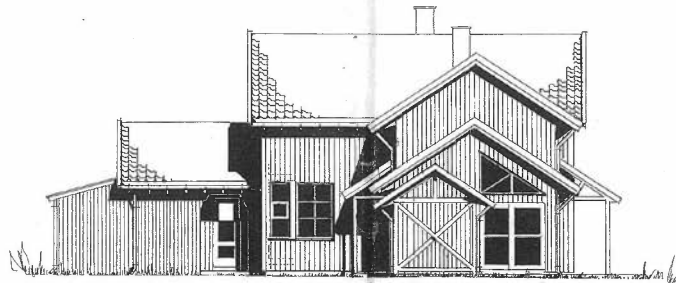
SVA

FASADER :	MÅL : 1 : 100
BYGGERE :	Lars Erik Wetthol
ADRESSE :	240 Klippha.

19911 1009ULL550466



ØST

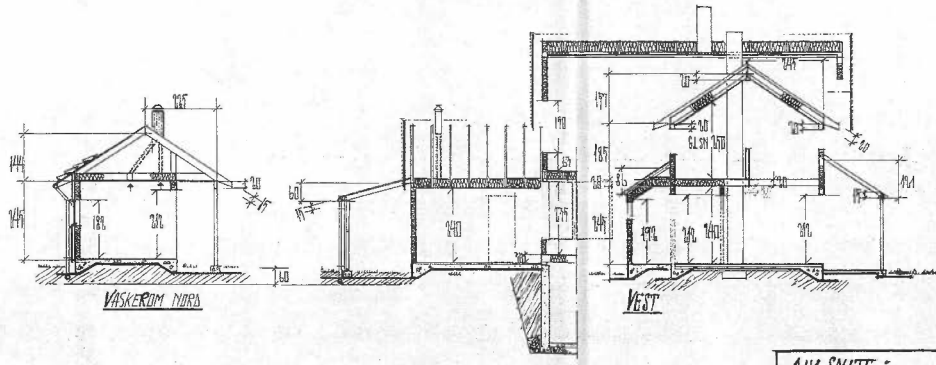
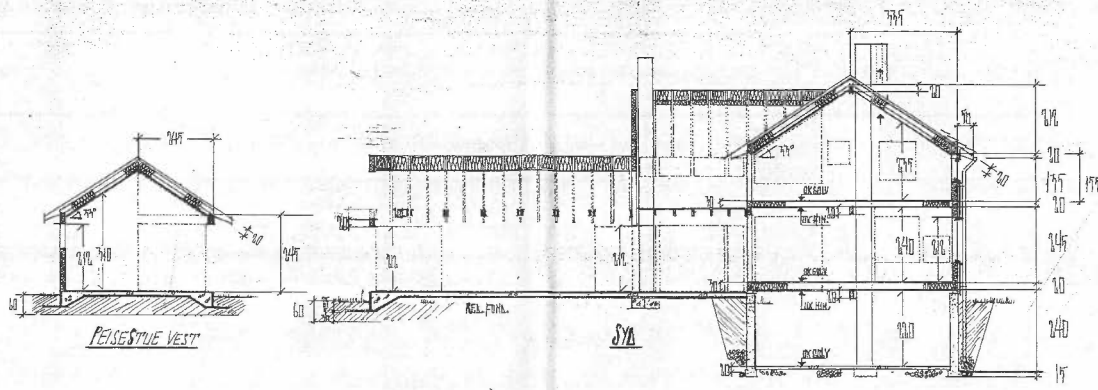


VEST

Godkjent av
Utlensaker planutvalg
den 11.5.98
Sak nr. 410

FASADER :	MÅL : 1:100
BYGGERE :	
ADRESSE :	

3011000SULL65M3E



Godkjent av
 Utensoverplanlegning
 den 11/5-98. 473
 Sak nr.

AIV SYTT : MAL 1:100
 RISSHERR: Lars Erik Wichal
 ADRESSE : 2040 Kløvha

19011:0009U.159464

4539 $\frac{8}{6}$ 76

A. 168

O/K

ERKLÆRING

Jens H. Wetthol.....eier av eiendommen. Wetthol Søndre
gnr. 72.....bnr. 2097..... samtykker i at det på
eiendommen Knäusen..... gnr. 72.....bnr. 10.....
oppføres og blir stående tilbygg til våningshus..... 0..... m fra
grenselinje mot. nord/øst og nord/vest.

Eventuell ny bebyggelse på gnr. 72.....bnr. 2097..... må
plasseres i forskriftsmessig avstand fra ovennevnte bygg, minimum
8.0 m.

Dette tinglyses som heftelse på eiendommen Wetthol Søndre
gnr. 72.....bnr. 2097..... i Ullensaker.

Wetthol Søndre.....den. 24/5.....1976.

Jens H. Wetthol.....

4539 $\frac{8}{6}$ 76

A. 168

O/K

ERKLÆRING

Jens H. Wetthol eier av eiendommen Wetthol Søndre
gnr. 172 bnr. 2097. samtykker i at det på
eiendommen Knäusen gnr. 72 bnr. 10
oppføres og blir stående tilbygg til våningshus 0 m fra
grenselinje mot nord/øst og nord/vest.

Eventuell ny bebyggelse på gnr. 72 bnr. 2097 må
plasseres i forskriftsmessig avstand fra ovennevnte bygg, minimum
8.0 m.

Dette tinglyses som heftelse på eiendommen Wetthol Søndre
gnr. 172 bnr. 2097 i Ullensaker.

Wetthol Søndre den 24/5 1976.

Jens H. Wetthol.

4539 $\frac{8}{6}$ 76

A. 168

O/K

ERKLÆRING

Jens H. Wetthol.....eier av eiendommen. Wetthol Søndre
gnr. 172.....bnr. 2097..... samtykker i at det på
eiendommen..... Knäusen..... gnr. 72..... bnr. 10.....
oppføres og blir stående tilbygg til våningshus..... 0..... m fra
grenselinje mot..... nord/øst og nord/vest.

Eventuell ny bebyggelse på gnr. 72..... bnr. 2097..... må
plasseres i forskriftsmessig avstand fra ovennevnte bygg, minimum
8.0 m.

Dette tinglyses som heftelse på eiendommen Wetthol Søndre
gnr. 172..... bnr. 2097..... i Ullensaker.

Wetthol Søndre.....den. 24/5.....1976.

Jens H. Wetthol.....



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vettalsvegen 327
2040 KLØFTA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy**Oppdragsnummer:****Telefon:** 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre