



aktiv.

Grevlingvegen 21, 2069 JESSHEIM

Fin familiebolig med sentral beliggenhet på populære Nordbymoen. Dobbel garasje. Barnevennlig.



Eiendomsmegler MNEF

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 123 890,-
Total ink omk.: Kr 5 023 890,-
Selger: Hans Yoan Krydsby

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 187/224 kvm
Tomtstr.: 928.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 181
Oppdragsnr.: 1205250362

Fin familiebolig med sentral beliggenhet på populære Nordbymoen. Dobbel garasje.

- * Enebolig i etablert og familievennlig boligområde
- * Rolig beliggenhet med lite gjennomgangstrafikk
- * Nærhet til barnehager, skoler og dagligvare
- * Kort avstand til kollektivtransport og Jessheim sentrum
- * Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet
- * Praktisk planløsning for familie
- * Privat usjenert hage med gode solforhold
- * Enkel adkomst til E6 og Oslo Lufthavn Gardermoen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Nabolagsprofil	80
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 187 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 224 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 88 m² Hobbyrom, kjøkken, gang med trapp, bad, innredet rom, bod, mellom gang og entré.

1. etasje

BRA-i: 99 m² Entré, gang med trapp, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.

BRA-e: 37 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m² Terrasse og markterasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler). 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.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten. 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 bruksenheter. Arealer på terrasser, balkonger og verandaer

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

928.4 m²

Tomtebeskrivelse

Relativ flat tomt med asfaltert ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplantning.

Beliggenhet

Nordbymoen er kjent som et trivelig og rolig boligområde med småhusbebyggelse og et tydelig nabolagspreg. Området har god nærhet til det meste: skoler, barnehager, kollektivtransport (buss/ tog), samt dagligvare og andre servicetilbud – noe som gjør det praktisk for familier og folk som ønsker enkel tilgang til by- og hverdagsliv. Samtidig byr Nordbymoen på grønne omgivelser og en rolig atmosfære – et godt kompromiss mellom nærhet til fasiliteter og fredelige boligforhold

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig over to plan oppført i 1977. Huset har saltak tekket med asfaltshingel, støpt fundament til grunn, grunnmur i Leca. Bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen Grevlingvegen 21, 2069 Jessheim selges som dødsbo. Selger har ikke selv bodd i boligen og har derfor ingen kjennskap til eiendommens faktiske tilstand utover det som fremgår av takstmannens tilstandsrapport. Det kan dermed foreligge feil, skader eller forhold som ikke er kjent eller opplyst om i egenerklæringen, og

interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser.

Boligen selges med fullmakt, og det er tegnet boligselgerforsikring gjennom Fremtind. Forsikringen dekker mangler selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, innenfor forsikringsvilkårenes rammer.

Det er ikke bestilt Norgespris på strøm.

Innhold

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.

Kjelleretasje: Hobbyrom, kjøkken, gang med trapp, bad, innredet rom, bod, mellom gang og entré.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.3 Terrengforhold

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2 Det må påberegnes å etablere fall fra grunnmur i nær fremtid. Det anbefales tiltak, å etablere tilstrekkelig fall fra grunnmur og å etablere drenggrøft som føres ut til en drengskum i nær fremtid. Dette vil bidra til å lede overvann bort fra bygget og redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmuren. Et slikt tiltak bør ses i sammenheng med øvrig dreneringsarbeid og vurderes som en del av det helhetlige vedlikeholdet av eiendommen.

3.1 Vinduer og ytterdører

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Enkelte vinduer subber noe i karm, og det er registrert avflassing og fuktmerker på vinduer på badene, samt små hakk og mindre skader på enkelte vinduer. Tilstanden vurderes til TG2. Det settes også tilstandsgrad TG2 fordi vinduene og terrassedøren har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Dette innebærer at det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelt utskifting i nær fremtid for å sikre funksjonalitet og tilfredsstillende innneklima. Det gjøres oppmerksom på at det er vinduer plassert i sprutsonen på badet i 1. etasje. Dette innebærer at vinduene er særlig utsatt for fukt og vannsprut, noe som kan øke risikoen for fuktskader og redusert levetid på treverket. Det anbefales derfor regelmessig kontroll og vedlikehold av vinduene for å sikre at

eventuelle skader oppdages og utbedres tidlig.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, enkelte innedører subber noe i karm og i gulv og ytterdør bærer preg av bruksslitasje og subber i karm. Det er også stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2 Slike forhold kan føre til redusert funksjonalitet og estetisk forringelse, samt økt risiko for ytterligere skade ved daglig bruk. Det anbefales å vurdere utbedring eller utskifting av de mest berørte dørene og listverket for å sikre god brukervennlighet og bevare boligens standard.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Asfaltsingelen er ikke tilstrekkelig festet ned mot takrennen og det er stedvis mosevekster. TG2 Når asfaltsingelen ikke er godt festet mot takrennen, kan det føre til at vann ikke ledes riktig bort fra taket. Dette øker risikoen for vanninntrenging og skader på undertak og fasade. Mose på taket kan holde på fuktighet, noe som igjen kan føre til nedbrytning av takmaterialene over tid. Det kan også tette takrennen og nedløp, og dermed forverre dreneringen. Det anbefales å fjerne mose og kontrollere at asfaltsingelen er korrekt festet. Regelmessig vedlikehold vil forlenge takets levetid og redusere risikoen for fuktskader. Sjekk taket jevnlig, spesielt etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting, for å sikre at det ikke oppstår ytterligere skader. Takrenner og nedløp på deler av boligen bærer preg av værslitasje, misfarging, det mangler overligger i takrennen og takrenner har passert sin forventet levetid. TG2 Dette kan føre til redusert funksjon, som i verste fall kan medføre lekkasjer eller at vann ikke ledes bort fra bygningen på en hensiktsmessig måte. Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre eller bytte ut deler av takrennesystemet for å sikre god avrenning og beskytte bygningskonstruksjonen mot fuktskader.

7.1.1 Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling

Det er bom under 3 stk fliser i dusjonen og veggfliser fremstår av eldre dato med bruksslitasje. TG2 Dette tyder på at flisene ikke har fullt feste til underlaget, noe som kan føre til ytterligere skade over tid. Sprekkene i fugene kan også være et tegn på bevegelser i konstruksjonen eller utilstrekkelig underarbeid. Det anbefales å følge med på om omfanget utvikler seg, og for å forhindre fuktinntrenging og opprettholde badets funksjon, bør det vurderes utbedring av både bom og fugesprekker Veggfliser som er av eldre dato kan ha redusert levetid og være mer utsatt for skader som sprekker o.l. Eldre fliser kan også ha svakere fuger og mindre motstandsdyktighet mot fukt, noe som øker risikoen for vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor å vurdere tilstanden nøye og eventuelt planlegge utskifting eller rehabilitering dersom det oppdages flere tegn til slitasje eller skade.

7.1.2 Bad i 1.etasje Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 20 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, og deler av gulvet mellom wc og servant er mer eller mindre i vater. TG2 Kravet var 25 mm til sluk og 10 mm per meter på resterende

gulvflate. Dette innebærer at gulvet ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav for fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og potensielle fuktskader. Det anbefales å utfører tiltak og vurderingoppgraderingen av badegulvet i nær fremtid.

7.1.3 Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluket, det antas at det ligger en underliggende bunnmembran under støpt dekket. TG2. Men ytterligere undersøkelser må gjøres for å bekrefte konstruksjonen og sikre at tettingen mot fukt og vanninntrenging er tilstrekkelig. Manglende synlig mansjett kan medføre økt risiko for lekkasje dersom membranen ikke er korrekt utført. Det settes også tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, og ytterligere undersøkelser må gjøres. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelse og kvalitet på membranen, noe som kan medføre økt risiko for fukt- og vannskader. Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon.

8.1 Kjøkken i 1.etasje Kjøkken i 1.etasje

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår generelt i grei stand, men det er tydelige tegn på alder og bruksslitasje. Det er blant annet registrert hull etter gamle veggfester, bilder og andre merker på vegger og tak/himlinger, noe knirk i gulv, glipper i laminatskjøter, bruksslitasje på kjøkkeninnredningen TG2, som indikerer moderate avvik, men ingen kritiske mangler. Slike avvik er typiske for boliger av denne alder og bruk, og det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelt utbedring for å opprettholde funksjonalitet og estetikk.

8.2 Kjøkken i kjelleretasje Kjøkken i kjelleretasje

Kjøkkenet bærer preg av alder - og bruksslitasje og ufagmessig oppføring, avløpsrør er tildekket med teip og malt over, vannrør og stoppekran er montert helt inntil veggen som vanskeliggjør tilkomst til rørene (se vurdering av vann- og avløpsrør under punkt 10.1) , og kjøkkeninnredningen fremstår ufagmessig oppført. TG2 Dette kan innebære at løsninger ikke er i tråd med gjeldende forskrifter eller anbefalte standarder, noe som kan påvirke både funksjon og levetid. Det anbefales å få utført en grundig gjennomgang av kjøkkeninnredningen og røropplegget av en kvalifisert fagperson. Det anbefales å utbedre ufagmessige løsninger, bytte ut eller flytte stoppekran og vannrør for å sikre bedre tilgjengelighet, og sørge for at avløpsrør er korrekt montert og tilgjengelig for inspeksjon. Jevnlig vedlikehold og oppgradering vil bidra til å opprettholde både funksjonalitet og verdi på kjøkkenet.

9.1.1 Hobbyrom, gang, innredet rom, bod og entre

Veggenes og himlingens overflater
Vegger og tak/himlinger fremstår i ok stand, men det ble avdekket noe svertesopp, avflassing og fuktblærer på nedre del av vegg i gang, bod og entre i kjelleretasje. TG2 Dette indikerer at det har vært fukt over tid, og svertesopp kan føre til misfarging og redusert inneklimate. Malingen eller overflaten på veggen har løsnet, ofte som følge av fukt eller dårlig vedheft. Synlige bobler eller blærer i overflaten tyder på at fukt har trengt inn i veggen, noe som kan føre til ytterligere skader hvis det ikke utbedres.

Moderate avvik hvor tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktinntrengningen nærmere og vurdere nødvendige utbedringer for å forhindre videre skade og sikre et godt inneklima.

9.1.2 Hobbyrom, gang, innredet rom, bod og entre Gulvets overflate

Gulv fremstår med alder - og bruksslitasje, det er stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2 moderate avvik hvor tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Det anbefales å undersøke årsaken til knirken i gulvet nærmere og vurdere nødvendige utbedringer for å forhindre videre skade.

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, og det ble registrert avdrypp fra bereder. TG2 Det anbefales å gjennomføre jevnlig service på varmtvannsberedere for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget. Regelmessig kontroll kan også bidra til å avdekke tidlige tegn på slitasje eller lekkasjer, noe som kan forhindre større skader og uforutsette utgifter. Varmtvannsberedere er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift. Se også punkt 11

10.5 Ventilasjon

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, mekanisk ventilasjon eller at det er kjøkkenventilator med kullfilter på kjøkken, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerommet. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel. Det anbefales å utfører tiltak som tilpassing av dør til ventilasjonskravet. Kjøkkenventilatoren har antatt passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det anbefales å utfører tiltak som oppføre eller montere nye kjøkkenventilator på begge kjøkken i nær fremtid. Ved eierskifte anbefales det også å utføre grundig rens av avtrekkskanalene, kjøkkenventilator, veggventiler og vinduspaltene. Dette bidrar til bedre luftkvalitet innendørs og forebygger opphopning av støv og smuss som kan påvirke inneklimaet negativt. Regelmessig rens sikrer at ventilasjonssystemet fungerer optimalt og gir et friskere bomiljø for nye eiere.

Forhold som har fått TG3:

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

Det er ikke lagt merke til fuktsikring eller grunnmursplast rundt boligen, og det er tydelige tegn til avskalling av maling, puss samt små sprekker i grunnmuren. Under befaring ble det registrert forhøyede fuktverdier nederst på veggen i boden, og det er synlige fuktblærer på nedre del av veggen i entreen. TG3. Dette tyder på at grunnmuren ikke har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt fra bakken, og at det mangler fuktsperre

(plast) under det støpte betongdekket. Uten nødvendige tiltak, kan dette føre til ytterligere skader over tid. Det anbefales derfor å montere egnet fuktsikring og utbedre eksisterende skader for å hindre at situasjonen forverres. Se også punkt 9.1 - 9.1.3 Det anbefales å rense drenerør og nedløp fra takrenner ved eierskifte for å kontrollere at de fungerer som tiltenkt. Dette er et viktig tiltak for å sikre at vann ledes bort fra bygningen på en effektiv måte, og for å redusere risikoen for fuktinntrenging og skader på grunnmur og kjeller. Regelmessig rens av drenerør og nedløp bidrar til å opprettholde god drenering og beskytte konstruksjonen mot fuktskader, spesielt i forbindelse med store nedbørsmengder eller snøsmelting. 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 mer enn Kr. 300 000,-.

2.1 Yttervegger

Ytterkledningen har råteskade på panelkledningen rundt nedgangen til kjelleretasjen og ved veggutspring ved terrassen. Det er også registrert tørrsprekker, noe avflassing av maling, enkelte blærer i malingsfilmen, svertesopp på øvrige deler av ytterkledningen, samt manglende luftespalte under kledningen. TG3 Disse forholdene kan føre til ytterligere forringelse av materialene, særlig dersom fuktproblematikken vedvarer over tid. For å forhindre videre skader og sikre levetiden til ytterkledningen må det utføres reparasjoner og utbedringer i nær fremtid. Ytterkledningen har også behov for vask, behandling og vedlikehold. Manglende lufting bak kledningen vil kunne skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av panelbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen økes, må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr. 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. 50.000. - og 100.000.-.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse:

Deler av terrassen heller inn mot ytterveggen, som er ett tegn på svekkelse i understøttene eller bjelkelaget. TG3

Slike hellingsavvik kan oppstå over tid på grunn av setninger i grunnen, manglende eller sviktende fundamentering, eller slitasje på bjelkelaget. Dette kan føre til at vann renner mot ytterveggen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging og skader på både terrasse og fasade. Det anbefales tiltak som undersøke understøttene og bjelkelaget for tegn til svekkelse, råte eller deformasjonen og utfør eventuelle reparasjoner eller forsterkninger for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid. Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. TG2 Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten. Det er råteskade på enkelte

panelbord på trappen utenfor garasjen. TG3 Dette indikerer at panelbordene har vært utsatt for fukt over tid, og det anbefales å skifte ut skadede bord for å forhindre ytterligere nedbrytning og sikre rekkverkets funksjon og sikkerhet. Terrassebordene har tydelige tegn på grønske, tørrsprekker og generell slitasje, noe som indikerer at de trenger vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Tilstanden er vurdert til tilstandsgrad TG2, som betyr at det er moderate avvik og at tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

Markterrasse:

Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. TG2 Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten.

Terrassebordene har tydelige tegn på grønske, tørrsprekker og generell slitasje, noe som indikerer at de trenger vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Tilstanden er vurdert til tilstandsgrad TG2, som betyr at det er moderate avvik og at tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og sikkerhet. 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. 25.000. - og 50.000.-

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

Dobbelgarasje. Garasje oppført i 1979. Garasjen har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående og liggende malt/beiset trepanel og 2 leddporter.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

41333311

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Eiendommen er vasket og tømt før visning. Den vil ikke bli vasket mer før overtagelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn og varmepumpe på stue i 1.etasje og i hobbyrom i kjelleretasje, og panelovner på enkelte rom

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 4 900 000

Kommunale avgifter

Kr 23 718

Kommunale avgifter år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 815 157

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 7 260 627

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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 4, bruksnummer 181 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:

3209/4/181:

09.07.1976 - Dokumentnr: 5819 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Forbud mot næringsvirksomhet

18.12.1975 - Dokumentnr: 10345 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:4 Bnr:95

01.01.2020 - Dokumentnr: 992623 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:4 Bnr:181

01.01.2024 - Dokumentnr: 175551 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:4 Bnr:181

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15/2-1978. Hovedhus er byggemeldt i 1976. Garasje byggemeldt i 1977 og tilbygg er byggemeldt. 1 stk boenhet er godkjent iht PBL.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er ikke samsvar med dagens bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.02.1978.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for "Nordby" Østre med bestemmelser stadfestet 13/9-1974. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

123 890 (Omkostninger totalt)

140 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 023 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 040 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 043 590 (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 123 890

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 70 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF

vibeke.voksoy@aktiv.no

Tlf: 402 23 800

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023

Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

19.01.2026



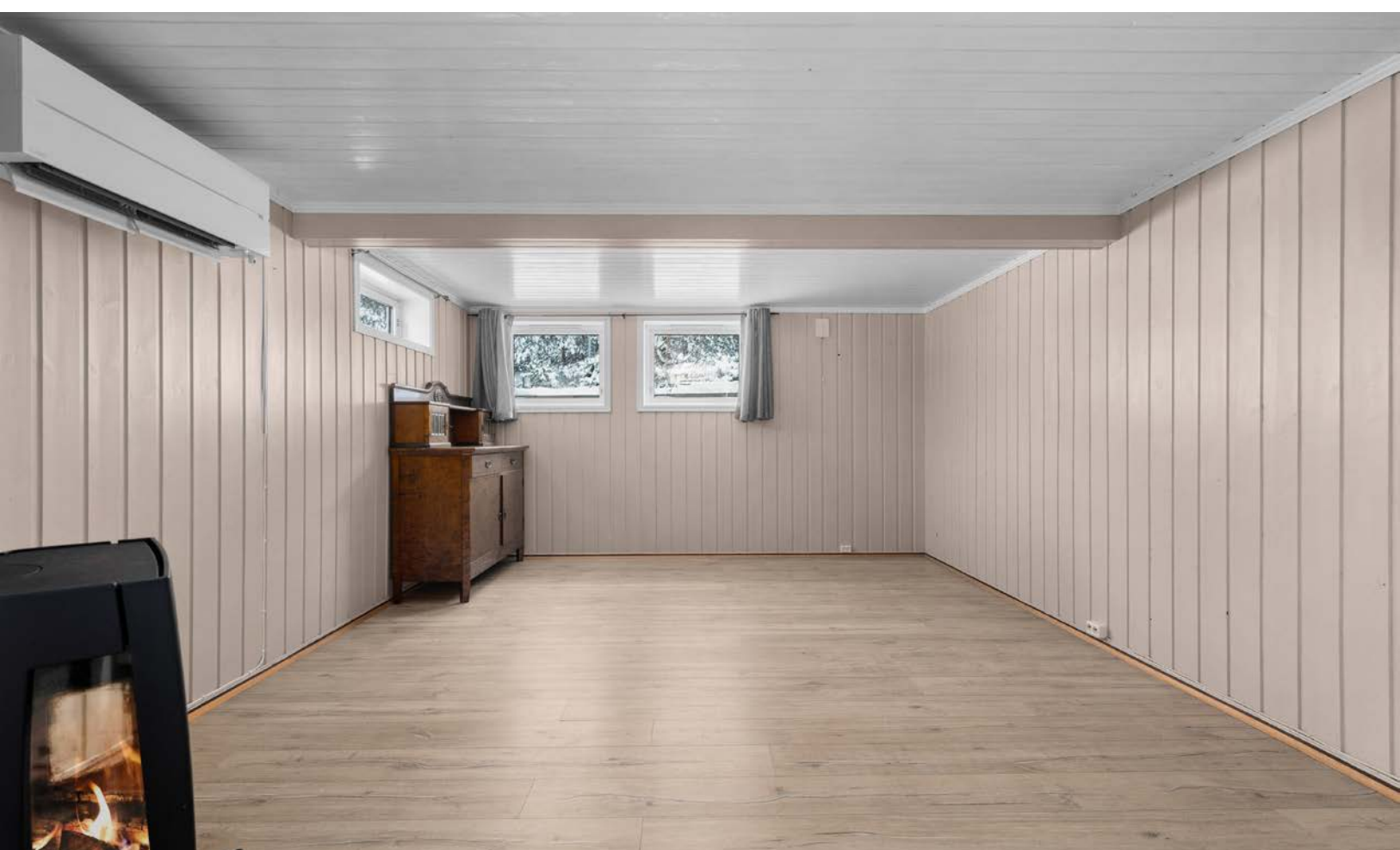












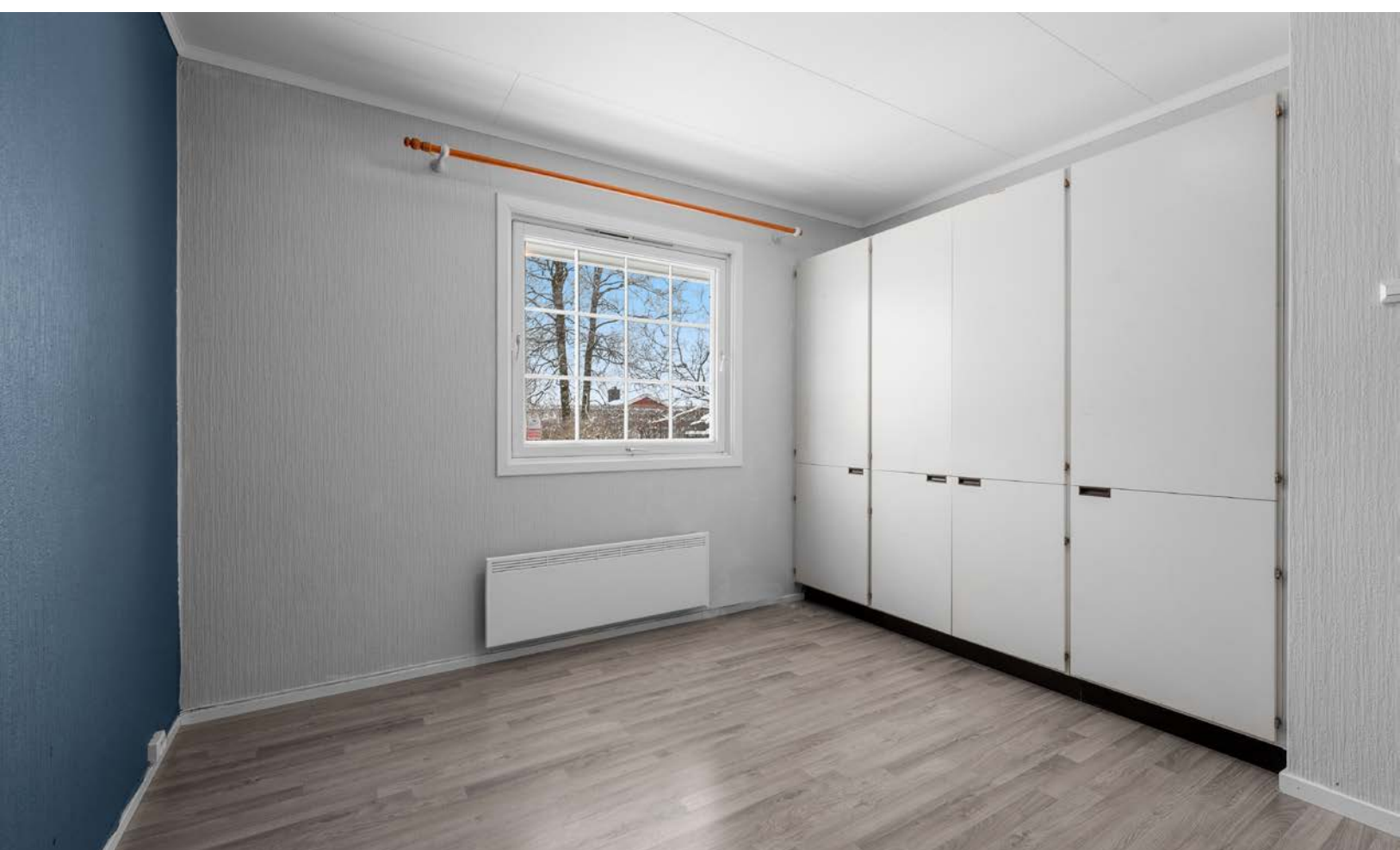






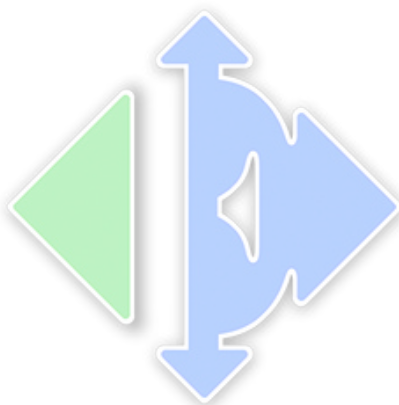






Vedlegg

Enebolig
Grevlingvegen 21
2069 Jessheim



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
8	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 08/12/2025

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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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

Egenerklæringsskjema 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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * 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	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * 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:4, Bnr: 181
Hjemmelshaver:	Hans Petter Krydsby dødsbo v/Hans Yoan Krydsby
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	928,4 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 23718 i 2025
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1977

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

28.11.2025

Oppholdsvær/sol og 8 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og 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:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer, 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 bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

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

Oppdragsgiver:

Hans Yoan Krydsby

Tilstede under befaringen:

Hans Yoan Krydsby og Bjørnar Bye

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt med asfaltert ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan oppført i 1977. Huset har saltak tekket med asfaltshingelbelgg, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, bindingsverkkonstruksjon 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 med noe alder- og bruksslitasje og oppgraderingsbehov for enkelte bygningsdeler. Det ble avdekket noen behov for strakstiltak som manglende membran på bad i kjelleretasjen, råteskade på ytterkledningen og antatt dreneringsvik. 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 skjønsmessige 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 og varmepumpe på stue i 1.etasje og i hobbyrom i kjelleretasje, og panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 28.11.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 19.11.2025
- Ferdigatest 16.02.1978
- Byggetegninger fra byggeår
- Verdi - og lånetakst 2002

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

1.etasje vegger: Malte plater, malt tapet, fliser og malt trepanel
 1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.
 1.etasje gulv: Parkett, fliser og laminat.

Kjellervegger: Malt trepanel og malt mur.
 Kjellertak/himlinger: Malt trepanel.
 Kjellergulv: Laminat og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og stue:

Det gjøres oppmerksom på at rom som bad, kjøkken og rom under terreng ikke er vurdert under dette punktet, men har egne punkter lenger ned i rapporten.

Vegger, tak/himlinger og gulv fremstår i grei stand, men det er hull etter gamle veggfester, bilder og andre merker på vegger og tak/himlinger, noe knirk i gulv i begge etasjer, det mangler overgangslister, glipper i laminatskjøter, fuktsveller i parkettgulv, sprekk og bom i fliser i entre. TG2. Det må også påregnes normal slitasje og spor etter daglig bruk, noe som er typisk for boliger av denne alder. Manglende overgangslister og glipper i laminat kan føre til at gulvet ikke oppleves som helt jevnt, og knirk kan være tegn på bevegelse i undergulvet. Sprekk og bom i fliser kan medføre risiko for videre skader hvis det ikke utbedres, og det anbefales en nærmere vurdering av behov for utbedring.

Trapper, garderober, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 8- 16 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakking/maling av parkettgulv er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser 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:

Da dette er et dødsbo og hjemmelshavere ikke har bodd i boligen selv på flere år, fremlegges det lite informasjon og dokumentasjon om enkelte deler av boligen. Dette betyr at det ikke foreligger egenerklæring eller utfyllende opplysninger fra tidligere eier, og at det i hovedsak kun er basert på observasjoner fra befaring og tilgjengelige tegninger. Dermed må eventuelle ukjente feil eller mangler påregnes, og kjøpere bør være ekstra nøye med egne undersøkelser før kjøp.

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 m²	S-Rom m²
1.etasje	99			21		
Kjelleretasje	88					
SUM BYGNING	187	0	0	21		
SUM BRA	187					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		37		12		
SUM BYGNING	0	37	0	12		
SUM BRA	37					

BRA-i:

187m2.

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.

Kjelleretasje: Hobbyrom, kjøkken, gang med trapp, bad, innredet rom, bod, mellom gang og entré.

BRA-e:

37m2.

1.etasje: Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde 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/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 187m².

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.
Kjelleretasje: Hobbyrom, kjøkken, gang med trapp, bad, innredet rom, bod, mellom gang og entré.

BRA-e: 37m².

1.etasje: Garasje.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 224m².

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.
Kjelleretasje: Hobbyrom, kjøkken, gang med trapp, bad, innredet rom, bod, mellom gang og entré.
1.etasje: Garasje.

TBA: 33m².

1.etasje: Terrasse og markterasse.

P-rom: 169m².

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.
Kjelleretasje: Hobbyrom, kjøkken, gang med trapp, bad, mellom gang og entré.

S-rom: 18m².

Kjelleretasje: Bod og innredet rom.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.39m - 2.42m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 2.07m - 2.22m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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 byggt teknisk forskrift.

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

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

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 bruksenheter. Arealer på terrasser, balkonger og verandaer

GARASJE / UTHUS:

Garasje oppført i 1979. Garasjen har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående og liggende malt/beiset trepanel og 2 leddporter.

Garasjen er ikke satt tilstandsgrad på kun en enkel beskrivelse, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Dette innebærer at garasjen ikke har fått tildelt en konkret tilstandsgrad (TG), slik som andre deler av eneboligen ofte får ved tekniske gjennomganger. I stedet er det kun gitt en kort, visuell beskrivelse av tilstanden, uten en detaljert vurdering av eventuelle feil, mangler eller nødvendig vedlikehold. Kjøpere må derfor være ekstra påpasselige og vurdere å innhente egen fagkyndig vurdering dersom det er usikkerhet rundt garasjens tekniske stand.

Det er setningssprekker og skader i støpt gulv inne i garasjen, det mangler tilstrekkelig fall fra grunnmur, det er råteskade på nedre del av port karm, panelkledning er montert for nærme grunn, det er saltutslag på panelkledningen innvendig, ytterkledningen har behov for behandling, noe nedbøyninger på takrenner, yttertaket mangler snøfangere, yttertaket har mye mosevekster og har behov for vask. Garasjen bærer preg av bruk – og værslitasje. For å opprettholde byggets levetid og sikre mot ytterligere skader, anbefales det å utbedre påviste mangler og utføre regelmessig vedlikehold av både ytterkledning og tak.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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.

08/12/2025



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 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 internettsiden 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 pusset og malt LECA fra byggeår.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke lagt merke til fuktsikring eller grunnmursplast rundt boligen, og det er tydelige tegn til avskalling av maling, puss samt små sprekker i grunnmuren. Under befaring ble det registrert forhøyede fuktverdier nederst på veggen i boden, og det er synlige fuktblærer på nedre del av veggen i entreen. TG3. Dette tyder på at grunnmuren ikke har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt fra bakken, og at det mangler fuktsperre (plast) under det støpte betongdekket. Uten nødvendige tiltak, kan dette føre til ytterligere skader over tid. Det anbefales derfor å montere egnet fuktsikring og utbedre eksisterende skader for å hindre at situasjonen forverres. Se også punkt 9.1 - 9.1.3 Det anbefales å rense drensrør og nedløp fra takrenner ved eierskifte for å kontrollere at de fungerer som tiltenkt. Dette er et viktig tiltak for å sikre at vann ledes bort fra bygningen på en effektiv måte, og for å redusere risikoen for fuktinntrenging og skader på grunnmur og kjeller. Regelmessig rens av drensrør og nedløp bidrar til å opprettholde god drenering og beskytte konstruksjonen mot fuktskader, spesielt i forbindelse med store nedbørmengder eller snøsmelting

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 drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av knotteplast/grunnmursplast er opptil ca 50 år.

**Ingen 1.2 Krypekjeller**

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

Merknader:**TG 2 1.3 Terrengforhold**

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2 Det må påberegnes å etablere fall fra grunnmur i nær fremtid.

Det anbefales tiltak, å etablere tilstrekkelig fall fra grunnmur og å etablere drenggrøft som føres ut til en drenskum i nær fremtid. Dette vil bidra til å lede overvann bort fra bygget og redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmuren. Et slikt tiltak bør ses i sammenheng med øvrig dreneringsarbeid og vurderes som en del av det helhetlige vedlikeholdet av eiendommen.

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 3 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggs 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 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 1977 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det ble ikke påvist spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen ved befaringen. Veggkonstruksjonen er lukket og ble derfor ikke inspisert. For å kunne gjennomføre en fullstendig vurdering av veggoppbygging, isolasjon og mengde i yttervegger og tak, kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes uten slike undersøkelser.

Ytterkledningen har råteskade på panelkledningen rundt nedgangen til kjelleretasjen og ved veggutspring ved terrassen. Det er også registrert tørrsprekker, noe avflassing av maling, enkelte blærer i malingsfilmen, svertesopp på øvrige deler av ytterkledningen, samt manglende luftespalte under kledningen. TG3 Disse forholdene kan føre til ytterligere forringelse av materialene, særlig dersom fuktproblematikken vedvarer over tid. For å forhindre videre skader og sikre levetiden til ytterkledningen må det utføres reparasjoner og utbedringer i nær fremtid. Ytterkledningen har også behov for vask, behandling og vedlikehold.

Manglende lufting bak kledningen vil kunne skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskifting av panelbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen økes, må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

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 produsert fra 1977 og 2012.

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

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Enkelte vinduer subber noe i karm, og det er registrert avflassing og fuktmerker på vinduer på badene, samt små hakk og mindre skader på enkelte vinduer. Tilstanden vurderes til TG2. Det settes også tilstandsgrad TG2 fordi vinduene og terrassedøren har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Dette innebærer at det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelt utskifting i nær fremtid for å sikre funksjonalitet og tilfredsstillende inneklima.

Det gjøres oppmerksom på at det er vinduer plassert i sprutsonen på badet i 1. etasje. Dette innebærer at vinduene er særlig utsatt for fukt og vannsprut, noe som kan øke risikoen for fuktskader og redusert levetid på treverket. Det anbefales derfor regelmessig kontroll og vedlikehold av vinduene for å sikre at eventuelle skader oppdages og utbedres tidlig.

Se mer informasjon om rømmingsvinduer i kjelleretasjen under punkt om tilleggsinformasjon nederst i rapporten.

Ytterdører med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 1977.

Innvendige dører med glattmalte og male profilerte overflater fra flere årganger.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, enkelte innedører subber noe i karm og i gulv og ytterdør bærer preg av bruksslitasje og subber i karm. Det er også stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2 Slike forhold kan føre til redusert funksjonalitet og estetisk forringelse, samt økt risiko for ytterligere skade ved daglig bruk. Det anbefales å vurdere utbedring eller utskifting av de mest berørte dørene og listverket for å sikre god brukervennlighet og bevare boligens standard.

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, takteking 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 er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med asfalttakshingel fra ukjent år.

Hjemmelshaver opplyser om at taktekingen er fra nyere dato. Ytterligere undersøker må gjøres.

Befaring ble utført fra bakkeplan og innvendig i 1.etasje.

Asfaltsingelen er ikke tilstrekkelig festet ned mot takrennen og det er stedvis mosevekster. TG2 Når asfaltsingelen ikke er godt festet mot takrennen, kan det føre til at vann ikke ledes riktig bort fra taket. Dette øker risikoen for vanninntrenging og skader på undertak og fasade. Mose på taket kan holde på fuktighet, noe som igjen kan føre til nedbrytning av takmaterialene over tid. Det kan også tette takrennen og nedløp, og dermed forverre dreneringen. Det anbefales å fjerne mose og kontrollere at asfaltsingelen er korrekt festet. Regelmessig vedlikehold vil forlenge takets levetid og redusere risikoen for fuktskader. Sjekk taket jevnlig, spesielt etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting, for å sikre at det ikke oppstår ytterligere skader.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål antatt fra 1977.

Takrenner og nedløp på deler av boligen bærer preg av værslitasje, misfarging, det mangler overligger i takrennen og takrenner har passert sin forventet levetid. TG2 Dette kan føre til redusert funksjon, som i verste fall kan medføre lekkasjer eller at vann ikke ledes bort fra bygningen på en hensiktsmessig måte. Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre eller bytte ut deler av takrennesystemet for å sikre god avrenning og beskytte bygningskonstruksjonen mot fuktskader.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før vasking yttertak er 5 - 15 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utsifting/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 byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke 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 asfaltsingelbelegg fra ukjent år og undertak antatt i trekonstruksjon fra byggeår. Det var ikke mulig å inspisere undertaket eller loftet, fordi takluken er plassert øverst i trapperommet og det fantes ikke stige tilgjengelig. Dette betyr at en grundig visuell kontroll av loftets konstruksjon og tilstand ikke kunne gjennomføres, og eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes. Begrenset adkomst kan medføre at enkelte avvik ikke blir oppdaget, og det anbefales å gjennomføre mer omfattende undersøkelser.

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål på nedre del av skorstein over tak. Skorsteinen fremstår i grei stand. Men selv om skorsteinen ikke viser synlige tegn til skader ved visuell inspeksjon, er det viktig å merke seg at manglende opplysninger og dokumentasjon på tilsyn gjør det vanskelig å fastslå skorsteinens faktiske tilstand. Uten dokumentasjon på regelmessig kontroll, feiing eller vedlikehold, kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte feil eller mangler. Dette gjelder spesielt for eldre skorsteiner, hvor slitasje, sprekker eller andre avvik kan utvikle seg over tid uten at det nødvendigvis er synlig utvendig. TGIU Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte tilsyn og eventuelle reparasjoner. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør det gjennomføres en grundigere kontroll av skorsteinen av kvalifisert fagperson, for eksempel en sertifisert feier. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil og sikre at skorsteinen er trygg og i forskriftsmessig stand før videre bruk eller salg. Regelmessig tilsyn og vedlikehold er avgjørende for å forebygge brannfare og sikre god trekk og funksjon.

Peisovn i hobbyrom i kjelleretasjen og i stue i 1.etasje.

Peisovnen fremstår i grei stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing. TGIU

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

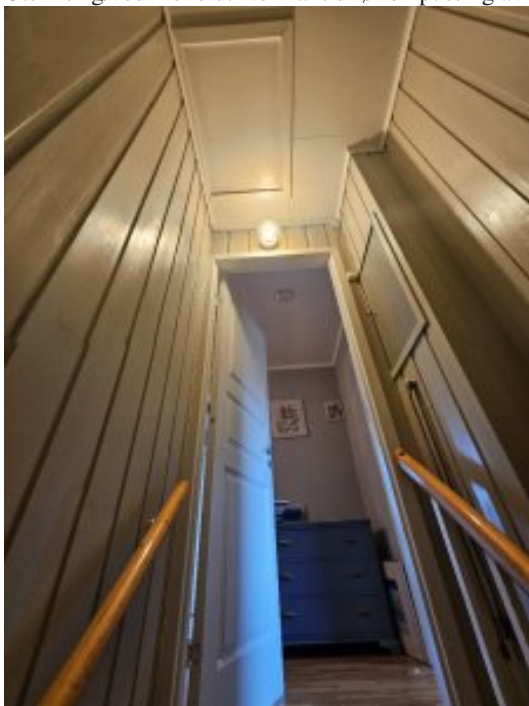
Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 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 trappenedgang til kjelleretasjen. TGIU

Det var ikke mulig å inspisere undertaket eller loftet, fordi takluken er plassert øverst i trapperommet og det fantes ikke stige tilgjengelig. Dette betyr at en grundig visuell kontroll av loftets konstruksjon og tilstand ikke kunne gjennomføres, og eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes. Begrenset adkomst kan medføre at enkelte avvik ikke blir oppdaget, og det anbefales å gjennomføre mer omfattende undersøkelser.

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 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

TBA: 33m2.

Terrasse på 21 m2 med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trerekkeverk med rekkverkhøyde på 89cm. Det gjøres oppmerksom på at trappen til terrassen er ikke oppmålt. Deler av terrassen heller inn mot ytterveggen, som er ett tegn på svekkelse i understøttene eller bjelkelaget. TG3 Slike hellingsavvik kan oppstå over tid på grunn av setninger i grunnen, manglende eller sviktende fundamentering, eller slitasje på bjelkelaget. Dette kan føre til at vann renner mot ytterveggen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging og skader på både terrasse og fasade. Det anbefales tiltak som å undersøke understøttene og bjelkelaget for tegn til svekkelse, råte eller deformasjonen og utfør eventuelle reparasjoner eller forsterkninger for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid.

Rekkverkhøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. TG2 Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten. Det er råteskade på enkelte panelbord på trappen utenfor garasjen. TG3 Dette indikerer at panelbordene har vært utsatt for fukt over tid, og det anbefales å skifte ut skadede bord for å forhindre ytterligere nedbrytning og sikre trappens funksjon og sikkerhet.

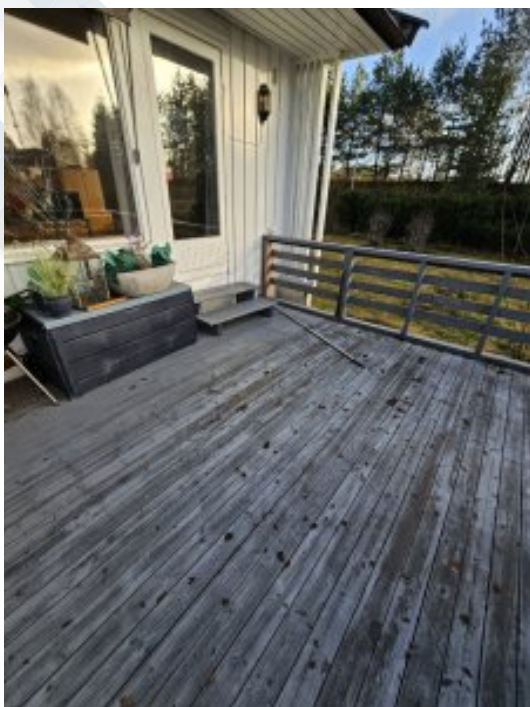
Terrassebordene har tydelige tegn på grønske, tørrsprekker og generell slitasje, noe som indikerer at de trenger vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Tilstanden er vurdert til tilstandsgrad TG2, som betyr at det er moderate avvik og at tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

Markterrasse på 12 m2 med adkomst på baksiden av garasjen, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trerekkeverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Rekkverkhøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. TG2 Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten. Terrassebordene har tydelige tegn på grønske, tørrsprekker og generell slitasje, noe som indikerer at de trenger vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Tilstanden er vurdert til tilstandsgrad TG2, som betyr at det er moderate avvik og at tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

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 Bad i 1.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra ukjent år inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri
- Vegghengt speilskap
- Vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri
- WC på sokkel
- Vegghengt reflektovn

Det er bom under 3 stk fliser i dusjsone og veggfliser fremstår av eldre dato med bruksslitasje. TG2 Dette tyder på at flisene ikke har fullt feste til underlaget, noe som kan føre til ytterligere skade over tid. Sprekkene i fugene kan også være et tegn på bevegelser i konstruksjonen eller utilstrekkelig underarbeid. Det anbefales å følge med på omfanget utvikler seg, og for å forhindre fuktinntrenging og opprettholde badets funksjon, bør det vurderes utbedring av både bom og fugesprekker. Veggfliser som er av eldre dato kan ha redusert levetid og være mer utsatt for skader som sprekker o.l. Eldre fliser kan også ha svakere fuger og mindre motstandsdyktighet mot fukt, noe som øker risikoen for vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor å vurdere tilstanden nøye og eventuelt planlegge utskifting eller rehabilitering dersom det oppdages flere tegn til slitasje eller skade.

Det gjøres oppmerksom på at det baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det gjøres oppmerksom på at det er 2 stk vinduer i dusjsone, hvorav vinduet er laget av trevirke, og det anbefales at treverket som står fuktutsatt følges opp med regelmessig kontroll og tilsyn. Se også punkt 3.1

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.



TG 2 7.1.2 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 tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser fra nyere dato i følge hjemmelshaver.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 20 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, og deler av gulvet mellom wc og servant er mer eller mindre i vater. TG2 Kravet var 25 mm til sluk og 10 mm per meter på resterende gulvflate. Dette innebærer at gulvet ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav for fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og potensielle fuktskader. Det anbefales å utfører tiltak og vurdering oppgraderingen av badegulvet i nær fremtid.

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 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år

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.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er 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, det antas at det ligger en underliggende bunnmembran under støpt dekket. TG2. Men ytterligere undersøkelser må gjøres for å bekrefte konstruksjonen og sikre at tettingen mot fukt og vanninntrenging er tilstrekkelig. Manglende synlig mansjett kan medføre økt risiko for lekkasje dersom membranen ikke er korrekt utført.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (gang) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

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

Det settes også tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, og ytterligere undersøkelser må gjøres. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelse og kvalitet på membran, noe som kan medføre økt risiko for fukt- og vannskader. Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og 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.

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



7.2 Bad i kjelleretasje

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra eldre dato inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri
- Vegghengt speil
- WC på sokkel
- Vegghengt vaskekum i plast med 1-greps blandebatteri
- Varmtvannsbereder. Se punkt 10.5
- Utenpåliggende rør, montert på vegg
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1

Badet har tydelige tegn på både alder, bruksslitasje og ufagmessig oppføring. Spesielt er veggen inn mot dusjnisen skeiv, TG3 noe som kan indikere konstruksjonsmessige avvik eller manglende presisjon ved oppføring. Slike skjevheter kan føre til ytterligere problemer med tetting og vannavrenning. Det er ingen synlige tegn til membran på veggene eller i dusjsonen. Membran er et krav i våtrom for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Uten membran er det stor risiko for at vann trenger inn i vegger og gulv, noe som kan føre til råte, soppdannelse og skader på underliggende materialer. Det anbefales å utføre tiltak som oppgradering og full rehabilitering av badet.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. TGIU. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

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.



TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er 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 ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser fra ukjent år.

Flisegulvet har flere nivåforskjeller som indikere at rommet ikke er tilegnet ett bad, det ble også utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv fra toppen av det ene sluket mot terskel, men deler av gulvet er mer eller mindre i vater og høydeforskjeden til dusjnisjen utgjør en risiko for vannansamling og potensielle fuktskader. Dersom vann blir stående i dusjnisjen eller andre deler av gulvet, øker faren for fuktskader, råte og sopp.

Det er ingen synlige tegn til membran under gulvfliser eller i dusjsonen. TG3 Membran er et krav i våtrom for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Uten membran er det stor risiko for at vann trenger inn i vegger og gulv, noe som kan føre til råte, soppdannelse og skader på underliggende materialer.

Se tiltak under punkt 7.2.3

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 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år?

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ingen synlig tegn til membran under vegg- og gulvfliser, verken på veggene eller i dusjsonen. Membran er et krav i våtrom for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Uten membran er det stor risiko for at vann trenger inn i vegger og gulv, noe som kan føre til råte, soppdannelse og skader på underliggende materialer. I tillegg fremstår badet som ufagmessig oppført, med ufagmessige løsninger for avløpsrør og sluk i dusjsonen. Feil dimensjonering av avløpsrør og mangelfulle slukløsninger kan føre til dårlig avrenning, økt risiko for lekkasjer og fuktproblemer, og kan være i strid med gjeldende forskrifter for våtrom. Det anbefales å utføre tiltaks som oppgraderinger og full rehabilitering av membranen på hele badet før videre bruk. Se også punkt 10.1

Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluket. TG2. Men ytterligere undersøkelser må gjøres for å bekrefte konstruksjonen og sikre at tettingen mot fukt og vanninntrenging er tilstrekkelig. Manglende synlig mansjett kan medføre økt risiko for lekkasje dersom membranen ikke er korrekt utført eller manglende.

Det ble ikke foretatt hulboring fra tilstøtende rom til bad, fordi det allerede var avdekket behov for strakstiltak på hele badet. Dette betyr at det ble vurdert som unødvendig eller uforsvarlig å utføre ytterligere undersøkelser med hulboring, da tilstanden på badet krevde umiddelbare utbedringer. Slike strakstiltak kan omfatte rehabilitering av membran, utbedring av fukt- og vannskader, og generelle oppgraderinger for å sikre våtrommets funksjon og sikkerhet.

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 1.etasje

TG 2 8.1 Kjøkken i 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er 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.

Vegger: Malte plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken antatt fra tidlig 2000 tallet inneholder:

- Kjøkkeninnredning med lakkete fronter og skuffer
- Lakkert heltre benkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 10.1
- Hvitevarer: Komfyr med keramisk koketopp, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5

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 å montere i nær fremtid. (Ikke ett krav fra oppføringstidspunktet).

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår generelt i grei stand, men det er tydelige tegn på alder og bruksslitasje. Det er blant annet registrert hull etter gamle veggfester, bilder og andre merker på vegger og tak/himlinger, noe knirk i gulv, glipper i laminatskjøter, bruksslitasje på kjøkkeninnredningen TG2, som indikerer moderate avvik, men ingen kritiske mangler. Slike avvik er typiske for boliger av denne alder og bruk, og det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelt utbedring for å opprettholde funksjonalitet og estetikk.

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.

8.2 Kjøkken i kjelleretasje

TG 2 8.2 Kjøkken i kjelleretasje

Vanninstallasjonen er fra byggeåret.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt trepanel. Laminatplate mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt trepanel.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra ukjent år, men fra eldre dato inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og 2-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Komfyr med keramisk koketopp, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap
- Kjøkkenventilator med kullfilter. Se punkt 10.5

Det ble målt forhøyde fuktverdier på badegulvet som er tilstøtende rom til kjøkkenet. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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 å monteres i nær fremtid. (Ikke ett krav fra oppføringstidspunktet).

Kjøkkenet bærer preg av alder - og bruksslitasje og ufagmessig oppføring, avløpsrør er tildekket med teip og malt over, vannrør og stoppekran er montert helt inntil veggen som vanskeliggjør tilkomst til rørene (se vurdering av vann- og avløpsrør under punkt 10.1), og kjøkkeninnredningen fremstår ufagmessig oppført. TG2 Dette kan innebære at løsninger ikke er i tråd med gjeldende forskrifter eller anbefalte standarder, noe som kan påvirke både funksjon og levetid. Det anbefales å få utført en grundig gjennomgang av kjøkkeninnredningen og røropplegget av en kvalifisert fagperson. Det anbefales å utbedre ufagmessige løsninger, bytte ut eller flytte stoppekran og vannrør for å sikre bedre tilgjengelighet, og sørge for at avløpsrør er korrekt montert og tilgjengelig for inspeksjon. Jevnlig vedlikehold og oppgradering vil bidra til å opprettholde både funksjonalitet og verdi på kjøkkenet.

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 Hobbyrom, gang, innredet rom, bod og entre

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger: Malt trepanel og malt mur.

Tak/himlinger: Malt trepanel.

Vegger og tak/himlinger fremstår i ok stand, men det ble avdekket noe svertesopp, avflassing og fuktblærer på nedre del av vegg i gang, bod og entre i kjelleretasje. TG2 Dette indikerer at det har vært fukt over tid, og svertesopp kan føre til misfarging og redusert inneklime. Malingen eller overflaten på veggen har løsnet, ofte som følge av fukt eller dårlig vedheft. Synlige bobler eller blærer i overflaten tyder på at fukt har trengt inn i veggen, noe som kan føre til ytterligere skader hvis det ikke utbedres. Moderate avvik hvor tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktinntrengningen nærmere og vurdere nødvendige utbedringer for å forhindre videre skade og sikre et godt inneklime.

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 til før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år.

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

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



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv: Laminat og fliser.

Gulv fremstår med alder - og bruksslitasje, det er stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2 moderate avvik hvor tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Det anbefales å undersøke årsaken til knirken i gulvet nærmere og vurdere nødvendige utbedringer for å forhindre videre skade.

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

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

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 20 år.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

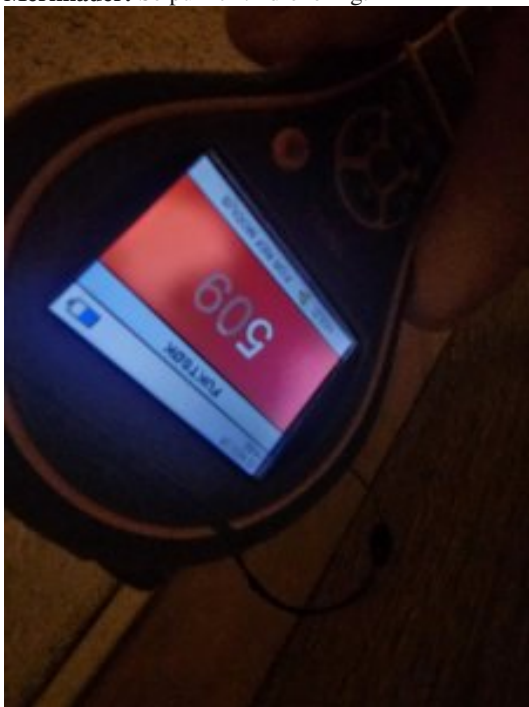
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er ikke boret hull i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at enkelte vegger er av pusset mur/LECA som gjør det mulig å fuktsøke direkte på overflaten. Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på flisegulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3 Dette kan tyde på at det har trengt inn fukt i fra terreng og grunn, noe som kan føre til svekket konstruksjon og økt risiko for skader dersom det ikke utbedres. Det anbefales derfor å få utført ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktverdiene og vurdere nødvendige tiltak for å hindre videre problemer med dreneringen.

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeåret
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på begge bad og toalettrom
- Sluk på begge bad
- Stoppekransen plassert på bad og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på kjøkken i 1. etasje og på bad i kjelleretasjen
- Utekransen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres

Avløpsrør er tildekket med teip og malt over TG3 Dette er ikke en anbefalt eller forskriftsmessig løsning. Det kan skjule potensielle lekkasjer eller skader, og gjør det vanskelig å inspisere røret for eventuelle problemer.

Vannrør og stoppekransen montert helt inntil veggen TG2 Dette vanskeliggjør tilkomst ved behov for vedlikehold eller akutte tiltak. Det anbefales å få utført en grundig gjennomgang av kjøkkeninnredningen og røropplegget av kvalifisert fagperson. Det bør vurderes å utbedre ufagmessige løsninger, bytte ut eller flytte stoppekransen og vannrør for å sikre bedre tilgjengelighet, og sørge for at avløpsrør er korrekt montert og tilgjengelig for inspeksjon. Jevnlig vedlikehold og oppgradering vil bidra til å opprettholde både funksjonalitet og verdi på vann- og avløpsrør.

Røroppheng i kjelleretasjen er ikke i tråd med gjeldende forskrifter eller anbefalte standarder og har passert mer enn forventet levetid, TG3 noe som kan påvirke både funksjon og levetid på installasjonene.
 Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vann- og avløpsløsning. Som følge av alder må rør og sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk, vann og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk, vann og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 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 nyere dato, men ukjent år
Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder plassert på bad i kjelleretasjen med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, og det ble registrert avdrypp fra bereder. TG2 Det anbefales å gjennomføre jevnlig service på varmtvannsberedere for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget. Regelmessig kontroll kan også bidra til å avdekke tidlige tegn på slitasje eller lekkasjer, noe som kan forhindre større skader og uforutsette utgifter.

Varmtvannsberedere er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift. Se også punkt 11

Merknader: Utsifting/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 peisovn og varmepumpe på stue i 1.etasje og i hobbyrom i kjelleretasje, og panelovner på enkelte rom.

Panelovner, varmepumper og peisovn er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, og det anbefales å gjennomføre en grundig test av varmeanlegget for å sikre tilfredsstillende oppvarming i boligen. Eventuelle mangler eller feil bør utbedres av kvalifisert fagperson for å opprettholde et trygt og komfortabelt inneklima. TGIU.

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

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

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har naturlig ventilering igjennom vinduspalter, noen veggventiler, naturlig avtrekk på begge bad, kjøkkenventilator med avtrekk ut i 1.etasje og kjøkkenventilator med kullfilter i kjelleretasjen.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, mekanisk ventilasjon eller at det er kjøkkenventilator med kullfilter på kjøkken, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerommet.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel. Det anbefales å utfører tiltak som tilpassing av dør til ventilasjonskravet.

Kjøkkenventilatoren har antatt passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det anbefales å utfører tiltak som oppføre eller montere nye kjøkkenventilator på begge kjøkken i nær fremtid.

Ved eierskifte anbefales det også å utføre grundig rens av avtrekkskanalene, kjøkkenventilator, veggventiler og vinduspaltene. Dette bidrar til bedre luftkvalitet innendørs og forebygger opphopning av støv og smuss som kan påvirke inneklimaet negativt. Regelmessig rens sikrer at ventilasjonssystemet fungerer optimalt og gir et friskere bomiljø for nye eiere.

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

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent år.

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 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 er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i trappegang i 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 17 fordelingskurser

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.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll må det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør. Dette spesielt med tanke på at dette er et dødsbo.

Deler av de elektriske oppføringene på bad, toalettrom i kjelleretasjen fremstår ufagmessige og med ikke godkjente løsninger, som reflektovn montert fornærme tak/himlinger, panelovner montert fornærme brennbart materier, bruk av skjøteledninger som en permanent løsning, skader på stikkontakter og kabler, stikkontakter monter inne på toalettrom for langt ned mot gulv o.l.

Varmtvannsberedere er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur.

Det er ikke fremlagt egenerklæring av hjemmelshaver, da dette er et dødsbo og hjemmelshaver ikke har bodd i boligen på lang tid. Det foreligger derfor lite opplysninger og dokumentasjon om boligen. Dette betyr at informasjon om tilstand, utførte arbeider og eventuelle feil eller mangler i stor grad er basert på befaring og tilgjengelige tegninger, og ikke på direkte kjennskap fra tidligere eier. Potensielle kjøpere bør derfor være ekstra oppmerksomme og vurdere behovet for ytterligere undersøkelser før kjøp.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen. På opprinnelige byggetegninger er kjelleretasjen tegnet inn med boder, hobbyrom og disponibelt rom. I dag brukes rommene til kjøkken, kjellerstue, bad, soverom og boder. Dette innebærer at arealet i kjelleren har fått en vesentlig annen bruk enn opprinnelig planlagt, og flere av rommene har blitt tilpasset for varig opphold. Endringen i bruk av rommene er søknadspliktig ved en eventuell bruksendring, noe som innebærer at man må sende inn søknad til kommunen for å få godkjent tiltaket. Dette gjelder særlig når rom som opprinnelig ikke var tiltenkt varig opphold, som boder eller hobbyrom, tas i bruk som for eksempel soverom, stue eller kjøkken. Kommunen vurderer da forhold som brannsikkerhet, rømningsveier, ventilasjon og dagslysforhold for å sikre at bruken av rommet er i samsvar med gjeldende byggeteknisk forskrift. Derfor blir rommen omtalt som innredet rom o.l i rapporten.

Det er ikke godkjente rømningsvinduer i kjelleretasjen, de er montert for høyt opp på veggen og vinduene kan ikke åpnes tilstrekkelig. Dette medfører at rømningsveiene fra kjelleren ikke tilfredsstiller gjeldende krav til sikker evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner. For å oppfylle kravene må vinduene kunne åpnes helt slik at personer enkelt kan komme seg ut, samt være lavt plassert nok til å være lett tilgjengelige uten behov for ekstra utstyr som krakk eller stige. Det anbefales å montere godkjente rømningsvinduer for å sikre tilfredsstillende sikkerhet og overholdelse av byggeteknisk forskrift.

Lysgravene rundt rømningsvinduene er oppført i trevirke, men det mangler fuktsikring rundt lysgravene, dette medfører til at lysgravene ikke er sikre og fukt vil skade trevirke på sikt. Dette innebærer at lysgravene ikke tilfredsstiller kravene til varig konstruksjon og sikkerhet, og det foreligger risiko for råte og redusert levetid. For å sikre funksjon og hindre fuktskader, bør det etableres tilstrekkelig fuktsikring rundt lysgravene så snart som mulig.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i henhold til gjeldende forskrifter. Det mangler håndrekke på deler av veggside i trapp ned til kjelleretasjen, og trappen fremstår som noe bratt. Ifølge byggeteknisk forskrift er det krav om håndrekker på begge sider av trappeløpet for å ivareta sikkerheten. Manglende håndrekke kan øke risikoen for fallulykker, særlig ved bratte trapper, og det anbefales derfor å montere håndrekke på begge sider for å oppfylle kravene og sikre trygg ferdsel mellom etasjene.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

Radonmålinger: Den bygningskyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Se også flere punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3	Terrengforhold
	Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2 Det må påberegnes å etablere fall fra grunnmur i nær fremtid. Det anbefales tiltak, å etablere tilstrekkelig fall fra grunnmur og å etablere drengroft som føres ut til en drengskum i nær fremtid. Dette vil bidra til å lede overvann bort fra bygget og redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmuren. Et slikt tiltak bør ses i sammenheng med øvrig dreneringsarbeid og vurderes som en del av det helhetlige vedlikeholdet av eiendommen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør. Enkelte vinduer subber noe i karm, og det er registrert avflassing og fuktmerker på vinduer på badene, samt små hakk og mindre skader på enkelte vinduer. Tilstanden vurderes til TG2. Det settes også tilstandsgrad TG2 fordi vinduene og terrassedøren har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Dette innebærer at det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelt utskifting i nær fremtid for å sikre funksjonalitet og tilfredsstillende inn klima. Det gjøres oppmerksom på at det er vinduer plassert i sprutsonen på badet i 1. etasje. Dette innebærer at vinduene er særlig utsatt for fukt og vannsprut, noe som kan øke risikoen for fuktskader og redusert levetid på treverket. Det anbefales derfor regelmessig kontroll og vedlikehold av vinduene for å sikre at eventuelle skader oppdages og utbedres tidlig. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, enkelte innedører subber noe i karm og i gulv og ytterdør bærer preg av bruksslitasje og subber i karm. Det er også stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2 Slike forhold kan føre til redusert funksjonalitet og estetisk forringelse, samt økt risiko for ytterligere skade ved daglig bruk. Det anbefales å vurdere utbedring eller utskifting av de mest berørte dørene og listverket for å sikre god brukervennlighet og bevare boligens standard.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Asfaltsingelen er ikke tilstrekkelig festet ned mot takrennen og det er stedvis mosevekster. TG2 Når asfaltsingelen ikke er godt festet mot takrennen, kan det føre til at vann ikke ledes riktig bort fra taket. Dette øker risikoen for vanninntrengning og skader på undertak og fasade. Mose på taket kan holde på fuktighet, noe som igjen kan føre til nedbrytning av takmaterialene over tid. Det kan også tette takrennen og nedløp, og dermed forverre dreneringen. Det anbefales å fjerne mose og kontrollere at asfaltsingelen er korrekt festet. Regelmessig vedlikehold vil forlenge takets levetid og redusere risikoen for fuktskader. Sjekk taket jevnlig, spesielt etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting, for å sikre at det ikke oppstår ytterligere skader. Takrenner og nedløp på deler av boligen bærer preg av værslitasje, misfarging, det mangler overligger i takrennen og takrenner har passert sin forventet levetid. TG2 Dette kan føre til redusert funksjon, som i verste fall kan medføre lekkasjer eller at vann ikke ledes bort fra bygningen på en hensiktsmessig måte. Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre eller bytte ut deler av takrennesystemet for å sikre god avrenning og beskytte bygningskonstruksjonen mot fuktskader.
7.1.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Det er bom under 3 stk fliser i dusjonen og veggfliser fremstår av eldre dato med bruksslitasje. TG2 Dette tyder på at flisene ikke har fullt feste til underlaget, noe som kan føre til ytterligere skade over tid. Sprekkene i fugene kan også være et tegn på bevegelser i konstruksjonen eller utilstrekkelig underarbeid. Det anbefales å følge med på om omfanget utvikler seg, og for å forhindre fuktinntrengning og opprettholde badets funksjon, bør det vurderes utbedring av både bom og fugesprekker Veggfliser som er av eldre dato kan ha redusert levetid og være mer utsatt for skader som sprekker o.l. Eldre fliser kan også ha svakere fuger og mindre motstandsdyktighet mot fukt, noe som øker risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor å vurdere tilstanden nøye og eventuelt planlegge utskifting eller rehabilitering dersom det oppdages flere tegn til slitasje eller skade.
7.1.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 20 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, og deler av gulvet mellom wc og servant er mer eller mindre i vater. TG2 Kravet var 25 mm til sluk og 10 mm per meter på resterende gulvflate. Dette innebærer at gulvet ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav for fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og potensielle fuktskader. Det anbefales å utføre tiltak og vurdering oppgraderingen av badegulvet i nær fremtid.
7.1.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjikt og sluk

	Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluket, det antas at det ligger en underliggende bunnmembran under støpt dekket. TG2. Men ytterligere undersøkelser må gjøres for å bekrefte konstruksjonen og sikre at tettingen mot fukt og vanninntrenging er tilstrekkelig. Manglende synlig mansjett kan medføre økt risiko for lekkasje dersom membranen ikke er korrekt utført. Det settes også tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, og ytterligere undersøkelser må gjøres. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelse og kvalitet på membranen, noe som kan medføre økt risiko for fukt- og vannskader. Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon.
8.1	Kjøkken i 1.etasje Kjøkken i 1.etasje
	Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår generelt i grei stand, men det er tydelige tegn på alder og bruksslitasje. Det er blant annet registrert hull etter gamle veggfester, bilder og andre merker på vegger og tak/himlinger, noe knirk i gulv, glipper i laminatskjøter, bruksslitasje på kjøkkeninnredningen TG2, som indikerer moderate avvik, men ingen kritiske mangler. Slike avvik er typiske for boliger av denne alder og bruk, og det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelt utbedring for å opprettholde funksjonalitet og estetikk.
8.2	Kjøkken i kjelleretasje Kjøkken i kjelleretasje
	Kjøkkenet bærer preg av alder - og bruksslitasje og ufagmessig oppføring, avløpsrør er tildekket med teip og malt over, vannrør og stoppekran er montert helt inntil veggen som vanskeliggjør tilkomst til rørene (se vurdering av vann- og avløpsrør under punkt 10.1) , og kjøkkeninnredningen fremstår ufagmessig oppført. TG2 Dette kan innebære at løsninger ikke er i tråd med gjeldende forskrifter eller anbefalte standarder, noe som kan påvirke både funksjon og levetid. Det anbefales å få utført en grundig gjennomgang av kjøkkeninnredningen og røropplegget av en kvalifisert fagperson. Det anbefales å utbedre ufagmessige løsninger, bytte ut eller flytte stoppekran og vannrør for å sikre bedre tilgjengelighet, og sørge for at avløpsrør er korrekt montert og tilgjengelig for inspeksjon. Jevnlig vedlikehold og oppgradering vil bidra til å opprettholde både funksjonalitet og verdi på kjøkkenet.
9.1.1	Hobbyrom, gang, innredet rom, bod og entre Veggens og himlingens overflater
	Vegger og tak/himlinger fremstår i ok stand, men det ble avdekket noe svertesopp, avflassing og fuktblærer på nedre del av vegg i gang, bod og entre i kjelleretasje. TG2 Dette indikerer at det har vært fukt over tid, og svertesopp kan føre til misfarging og redusert inneklimate. Malingen eller overflaten på veggen har løsnet, ofte som følge av fukt eller dårlig vedheft. Synlige bobler eller blærer i overflaten tyder på at fukt har trengt inn i veggen, noe som kan føre til ytterligere skader hvis det ikke utbedres. Moderate avvik hvor tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktinntrengningen nærmere og vurdere nødvendige utbedringer for å forhindre videre skade og sikre et godt inneklimate.
9.1.2	Hobbyrom, gang, innredet rom, bod og entre Gulvets overflate
	Gulv fremstår med alder - og bruksslitasje, det er stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2 moderate avvik hvor tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Det anbefales å undersøke årsaken til knirken i gulvet nærmere og vurdere nødvendige utbedringer for å forhindre videre skade.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, og det ble registrert avdripp fra bereder. TG2 Det anbefales å gjennomføre jevnlig service på varmtvannsberedere for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget. Regelmessig kontroll kan også bidra til å avdekke tidlige tegn på slitasje eller lekkasjer, noe som kan forhindre større skader og uforutsette utgifter. Varmtvannsberedere er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Dette er viktig for både sikkerhet og praktisk vedlikehold, da en slik løsning gjør det enklere å utføre service og reparasjoner uten å måtte slå av strømmen til hele boligen. Det anbefales å få installert fast koblingsboks med servicebryter av fagperson for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg drift. Se også punkt 11
10.5	Ventilasjon

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, mekanisk ventilasjon eller at det er kjøkkenventilator med kullfilter på kjøkken, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerommet.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel. Det anbefales å utfører tiltak som tilpassing av dør til ventilasjonskravet.

Kjøkkenventilatoren har antatt passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det anbefales å utfører tiltak som oppføre eller montere nye kjøkkenventilator på begge kjøkken i nær fremtid.

Ved eierskifte anbefales det også å utføre grundig rens av avtrekkskanalene, kjøkkenventilator, veggventiler og vinduspaltene. Dette bidrar til bedre luftkvalitet innendørs og forebygger opphopning av støv og smuss som kan påvirke inn klimaet negativt. Regelmessig rens sikrer at ventilasjonssystemet fungerer optimalt og gir et friskere bomiljø for nye eiere.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet**

Det er ikke lagt merke til fuktsikring eller grunnmursplast rundt boligen, og det er tydelige tegn til avskalling av maling, puss samt små sprekker i grunnmuren. Under befaring ble det registrert forhøyede fuktverdier nederst på veggen i boden, og det er synlige fuktblærer på nedre del av veggen i entreen. TG3. Dette tyder på at grunnmuren ikke har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt fra bakken, og at det mangler fuktsperre (plast) under det støpte betongdekket. Uten nødvendige tiltak, kan dette føre til ytterligere skader over tid. Det anbefales derfor å montere egnet fuktsikring og utbedre eksisterende skader for å hindre at situasjonen forverres. Se også punkt 9.1 - 9.1.3 Det anbefales å rense drenerør og nedløp fra takrenner ved eierskifte for å kontrollere at de fungerer som tiltenkt. Dette er et viktig tiltak for å sikre at vann ledes bort fra bygningen på en effektiv måte, og for å redusere risikoen for fuktinntrenging og skader på grunnmur og kjeller. Regelmessig rens av drenerør og nedløp bidrar til å opprettholde god drenering og beskytte konstruksjonen mot fuktskader, spesielt i forbindelse med store nedbørsmengder eller snøsmelting.

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 mer enn Kr. 300 000

2.1 Yttervegger

Ytterkledningen har råteskade på panelkledningen rundt nedgangen til kjelleretasjen og ved veggutspring ved terrassen. Det er også registrert tørrsprekker, noe avflassing av maling, enkelte blærer i malingsfilmen, svertesopp på øvrige deler av ytterkledningen, samt manglende luftespalte under kledningen. TG3 Disse forholdene kan føre til ytterligere forringelse av materialene, særlig dersom fuktproblematikken vedvarer over tid. For å forhindre videre skader og sikre levetiden til ytterkledningen må det utføres reparasjoner og utbedringer i nær fremtid. Ytterkledningen har også behov for vask, behandling og vedlikehold.

Manglende lufting bak kledningen vil kunne skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av panelbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen økes, må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

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. 50.000.- og 100.000.-

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

	Terrasse: Deler av terrassen heller inn mot ytterveggen, som er ett tegn på svekkelse i understøttene eller bjelkelaget. TG3 Slike hellingsavvik kan oppstå over tid på grunn av setninger i grunnen, manglende eller sviktende fundamentering, eller slitasje på bjelkelaget. Dette kan føre til at vann renner mot ytterveggen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging og skader på både terrasse og fasade. Det anbefales tiltak som undersøke understøttene og bjelkelaget for tegn til svekkelse, råte eller deformasjonen og utfør eventuelle reparasjoner eller forsterkninger for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid. Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. TG2 Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten. Det er råteskade på enkelte panelbord på trappen utenfor garasjen. TG3 Dette indikerer at panelbordene har vært utsatt for fukt over tid, og det anbefales å skifte ut skadede bord for å forhindre ytterligere nedbrytning og sikre rekkverkets funksjon og sikkerhet. Terrassebordene har tydelige tegn på grønske, tørrsprekker og generell slitasje, noe som indikerer at de trenger vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Tilstanden er vurdert til tilstandsgrad TG2, som betyr at det er moderate avvik og at tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Markterrasse: Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. TG2 Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten. Terrassebordene har tydelige tegn på grønske, tørrsprekker og generell slitasje, noe som indikerer at de trenger vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Tilstanden er vurdert til tilstandsgrad TG2, som betyr at det er moderate avvik og at tiltak bør planlegges for å opprettholde funksjon og sikkerhet. 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. 25.000.- og 50.000.-
7.2.1	Bad i kjelleretasje Overflate vegger og himling
	Badet har tydelige tegn på både alder, bruksslitasje og ufagmessig oppføring. Spesielt er veggen inn mot dusjnisen skeiv, TG3 noe som kan indikere konstruksjonsmessige avvik eller manglende presisjon ved oppføring. Slike skjevheter kan føre til ytterligere problemer med tetting og vannavrenning. Det er ingen synlige tegn til membran på veggene eller i dusjsonen. Membran er et krav i våtrom for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Uten membran er det stor risiko for at vann trenger inn i vegger og gulv, noe som kan føre til råte, soppdannelse og skader på underliggende materialer. Det anbefales å utføre tiltak som oppgradering og full rehabilitering av badet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
7.2.2	Bad i kjelleretasje Overflate gulv
	Flisegulvet har flere nivåforskjeller som indikere at rommet ikke er tilegnet ett bad, det ble også utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv fra toppen av det ene sluket mot terskel, men deler av gulvet er mer eller mindre i vater og høydeforskjeden til dusjnisen utgjør en risiko for vannansamling og potensielle fuktskader. Dersom vann blir stående i dusjnisen eller andre deler av gulvet, øker faren for fuktskader, råte og sopp. Det er ingen synlige tegn til membran under gulvfliser eller i dusjsonen. TG3 Membran er et krav i våtrom for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Uten membran er det stor risiko for at vann trenger inn i vegger og gulv, noe som kan føre til råte, soppdannelse og skader på underliggende materialer. Se tiltak under punkt 7.2.3 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. 50.000.- og 100.000.-
7.2.3	Bad i kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk

	Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluket. TG2. Men ytterligere undersøkelser må gjøres for å bekrefte konstruksjonen og sikre at tettingen mot fukt og vanninntrenging er tilstrekkelig. Manglende synlig mansjett kan medføre økt risiko for lekkasje dersom membranen ikke er korrekt utført eller manglende. Det er ingen synlig tegn til membran under vegg- og gulvfliser, verken på veggene eller i dusjonen. Membran er et krav i våtrom for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Uten membran er det stor risiko for at vann trenger inn i vegger og gulv, noe som kan føre til råte, soppdannelse og skader på underliggende materialer. I tillegg fremstår badet som ufagmessig oppført, med ufagmessige løsninger for avløpsrør og sluk i dusjonen. Feil dimensjonering av avløpsrør og mangelfulle slukløsninger kan føre til dårlig avrenning, økt risiko for lekkasjer og fuktproblemer, og kan være i strid med gjeldende forskrifter for våtrom. Det anbefales å utføre tiltaks som oppgraderinger og full rehabilitering av membranen på hele badet før videre bruk. Se også punkt 10.1
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
9.1.3	Hobbyrom, gang, innredet rom, bod og entre Fuktmåling og ventilasjon
	Det er ikke boret hull i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at enkelte vegger er av pusset mur/LECA som gjør det mulig å fuktsøke direkte på overflaten. Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på flisegulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3 Dette kan tyde på at det har trengt inn fukt i fra terreng og grunn, noe som kan føre til svekket konstruksjon og økt risiko for skader dersom det ikke utbedres. Det anbefales derfor å få utført ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktverdiene og vurdere nødvendige tiltak for å hindre videre problemer med dreneringen. Se estimert kostnad under punkt 1.1
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Rørøppheng kjelleretasjen er ikke i tråd med gjeldende forskrifter eller anbefalte standarder og har passert mer enn forventet levetid, TG3 noe som kan påvirke både funksjon og levetid på installasjonene. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vann- og avløpsløsning. Som følge av alder må rør og sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk, vann og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk, vann og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales. Avløpsrør er tildekket med teip og malt over TG3 Dette er ikke en anbefalt eller forskriftsmessig løsning. Det kan skjule potensielle lekkasjer eller skader, og gjør det vanskelig å inspisere røret for eventuelle problemer. Vannrør og stoppekran montert helt inntil vegg TG2 Dette vanskeliggjør tilkomst ved behov for vedlikehold eller akutte tiltak. Det anbefales å få utført en grundig gjennomgang av kjøkkeninnredningen og rørøpplegget av en kvalifisert fagperson. Det bør vurderes å utbedre ufagmessige løsninger, bytte ut eller flytte stoppekrane og vannrør for å sikre bedre tilgjengelighet, og sørge for at avløpsrør er korrekt montert og tilgjengelig for inspeksjon. Jevnlig vedlikehold og oppgradering vil bidra til å opprettholde både funksjonalitet og verdi på vann - og avløpsrør. 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. 50.000.- og 100.000.-

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Hans Yoan Krydsby

Boligen

Grevlingvegen 21
2069 Jessheim

3209-4/181/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Jeg har selv ikke bodd i huset og har ikke noe kjennskap til huset som sagt det er ett dødsbo.
Det eneste jeg vet er det taktsmann har i tilstands rapport.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

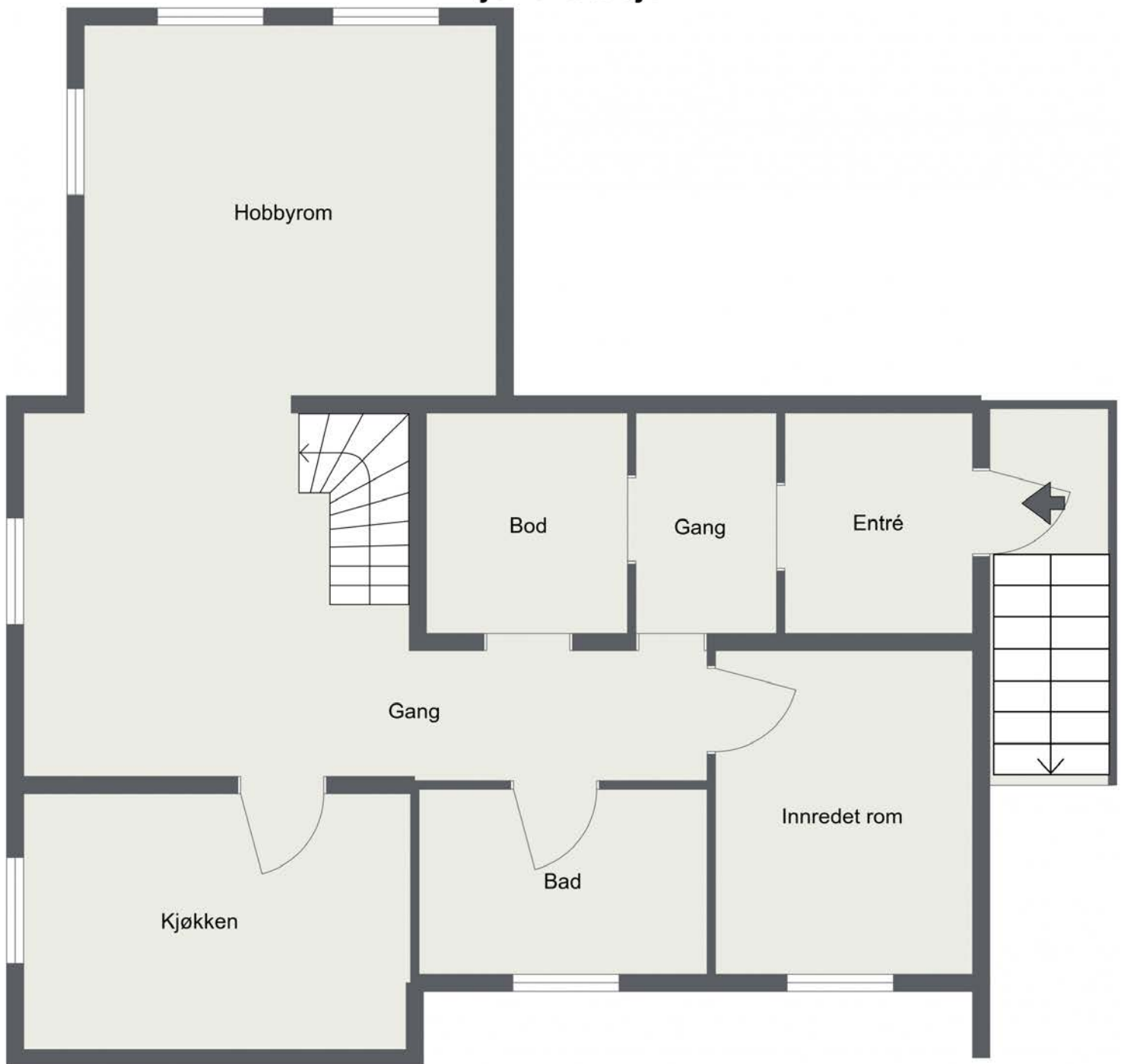
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

1. Etasje



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

Kjelleretasje



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

Nabolagsprofil

Grevlingvegen 21 - Nabolaget Norby østre - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nordbyvegen Linje 450	7 min 0.6 km
Nordby stasjon Linje R13	13 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	12 min

Skoler

Gystadmarka skole (1-7 kl.) 388 elever, 21 klasser	11 min 1 km
Jessheim skole og ressursenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 692 elever, 29 klasser	11 min 1 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	11 min 1 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	21 min 1.9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	11 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	8 min 5 km

Ladepunkt for el-bil

Industrivegen 22	16 min
------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

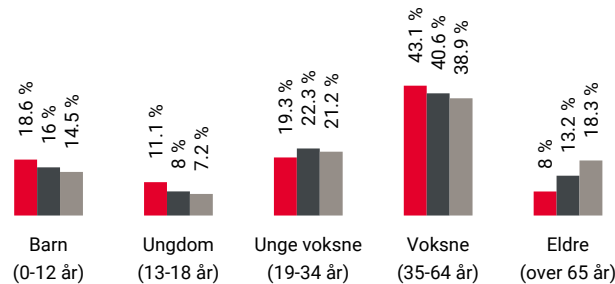
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Norby østre	2 313	948
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tiurkroken barnehage (0-5 år) 52 barn	9 min 0.8 km
Nordbyhagen barnehage (0-5 år) 82 barn	10 min 0.9 km
Nordby barnehage (0-5 år) 66 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Joker Jessheim PostNord, søndagsåpent	10 min 0.9 km
Meny Gystadmarka	20 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

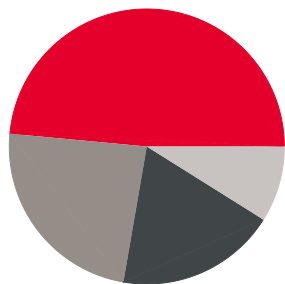
Fotballbane 9 min
Ballspill 0.8 km

Nordbyhagen friområde- basketbane 11 min
Ballspill 0.9 km

SATS Jessheim 11 min

Spenst Jessheim 7 min

Boligmasse



■ 49% enebolig
■ 19% rekkehus
■ 24% blokk
■ 9% annet

Varer/Tjenester



Jessheim Storsenter

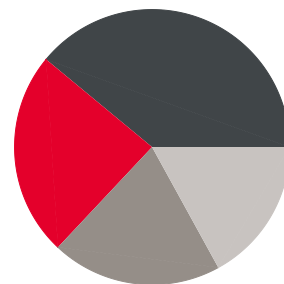
8 min



Vitusapotek Gardermoen Campus

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



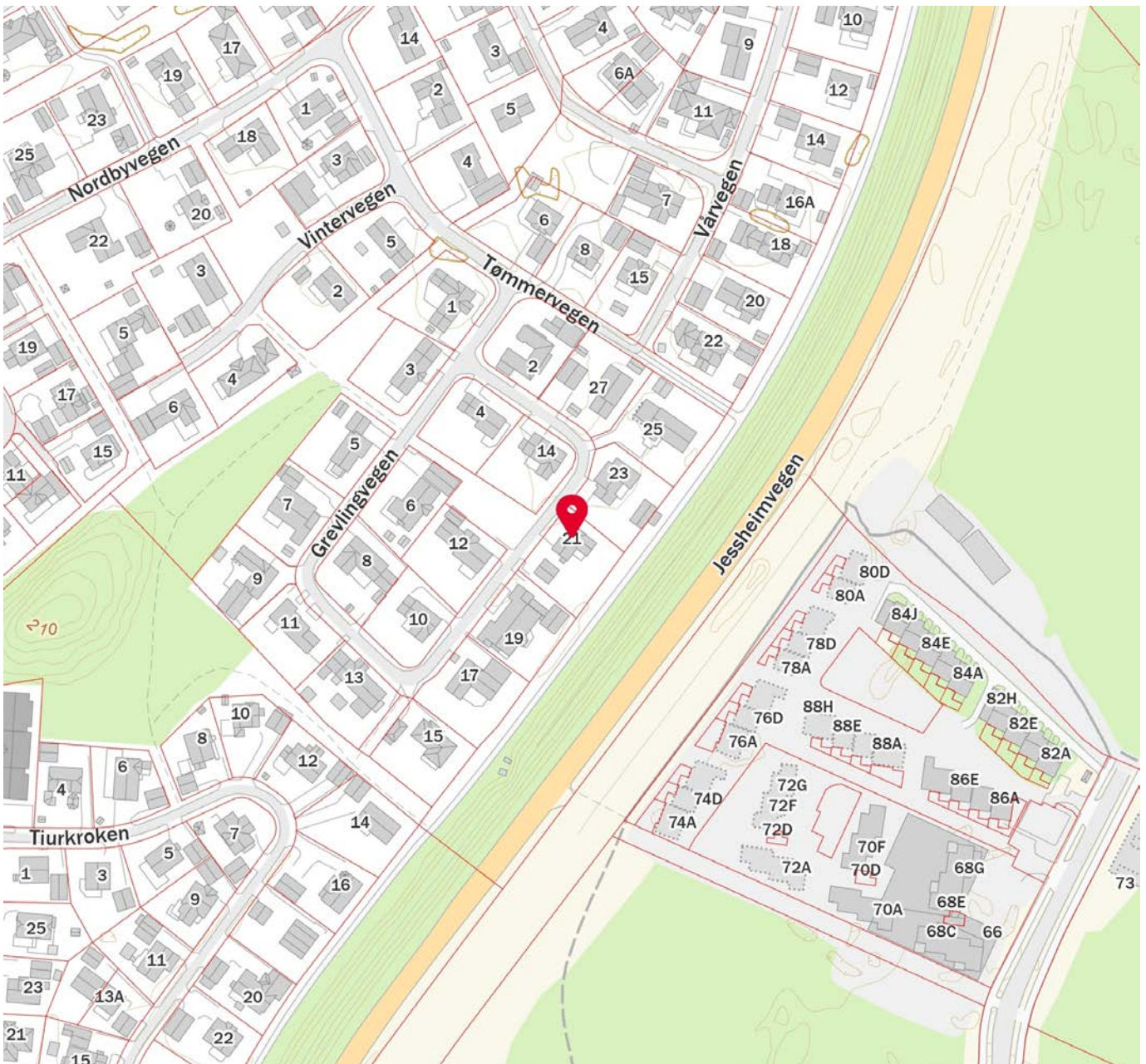
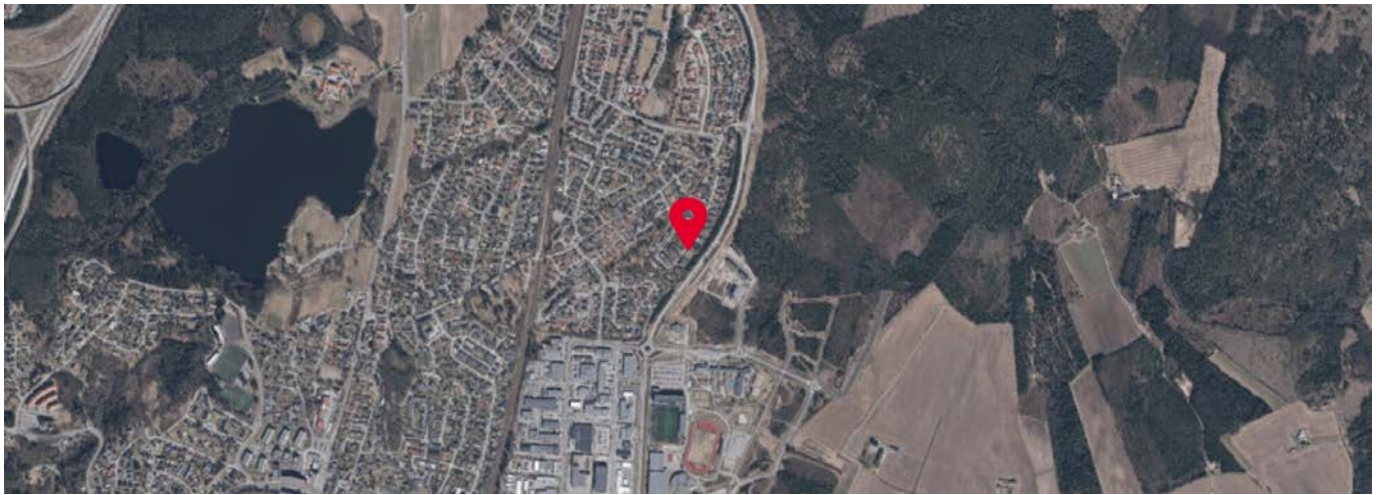
0%

43%

■ Norby østre
■ Jessheim
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Ambita

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf
matrikkellova § 29 og § 30

Saksnr.:

Deres ref.:
8861164

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
19.11.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 4 BNR: 181 SNR:

Forespørsel datert: 14.11.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 928,4 m². ☐ Snr. har en andel på i sameie.

* 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 «Nordby østre» m/best. stadfestet
13.09.1974.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: Ny RV 174 fra Gamle Algarheimsveg til Jessheim nord vedtatt
24.06.1997.

STØYFORHOLD:

- ☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. ☒ Er berørt av vegstøy.

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 støysone. I gul støysone 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:

- | | |
|--|--|
| ☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp. | ☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| ☐ Tilknyttet off. vann, men har septik. | ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| ☒ Vannmåler er installert. | ☐ Vannmåler er ikke installert. |
| ☒ Eiendommen ligger til offentlig veg. | ☐ Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 23718,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 5824,-.

«Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1976.

Garasje byggemeldt 1977.

Tilbygg byggemeldt .

- | | |
|---|---|
| ☒ Har ferdigattest. | ☐ Har ikke ferdigattest. |
| ☐ Har midlertidig bruksattest. | ☐ Har midlertidig bruksattest. |

1 stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=¢er=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| ☒ | Reguleringsplan. |
| ☒ | Reguleringsbestemmelser. |
| ☐ | Bebyggelsesplan. |
| ☒ | Kommunedelplan. |
| ☒ | Matrikkelbrev. |
| ☒ | Ferdigattest. |
| ☐ | Midlertidig bruksattest. |
| ☒ | Eiendomskart. |
| ☒ | VA-kart. |
| ☐ | Støykart. |



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 4
Bruksnummer: 181

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.11.2025 kl. 08:02
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (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: PARSELL D 11
Etableringsdato: 18.12.1975
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 4 / 181	928,4 m2	

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	061147	KRYDSBY HANS PETTER			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	061147	KRYDSBY HANS PETTER			

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6670722	621582		928,4 m2	

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 - 4/181				
							Omnummerert fra:	3033 - 4/181				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato		
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020		
		Omnummerert til:	3033 - 4/181				
		Omnummerert fra:	0235 - 4/181				
Skylddeling	18.12.1975						
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
		Avgiver	0235 - 4/95	-925,3			
		Mottaker	0235 - 4/181	925,3			
Adresser							
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Grevlingvegen	4800	21		Grunnkrets: 0211 Nordby østre Stemme-krets: 7 Skogmo Kirkesokn: 02070701 Hovin Postnr.område: 2069 JESSHEIM Tettsted: 659 Jessheim	Nei	
			EUREF89 UTM Sone 32 6670731	621584			
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr:	151 292 887	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6670718 Øst: 621576	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0 0	4/181

19.11.2025 08:02

Matrikkelbrev for 3209 - 4 / 181

Side 3 av 7

19.11.2025 08:02

Matrikelbrev for 3209 - 4 / 181

Side 3 av 7

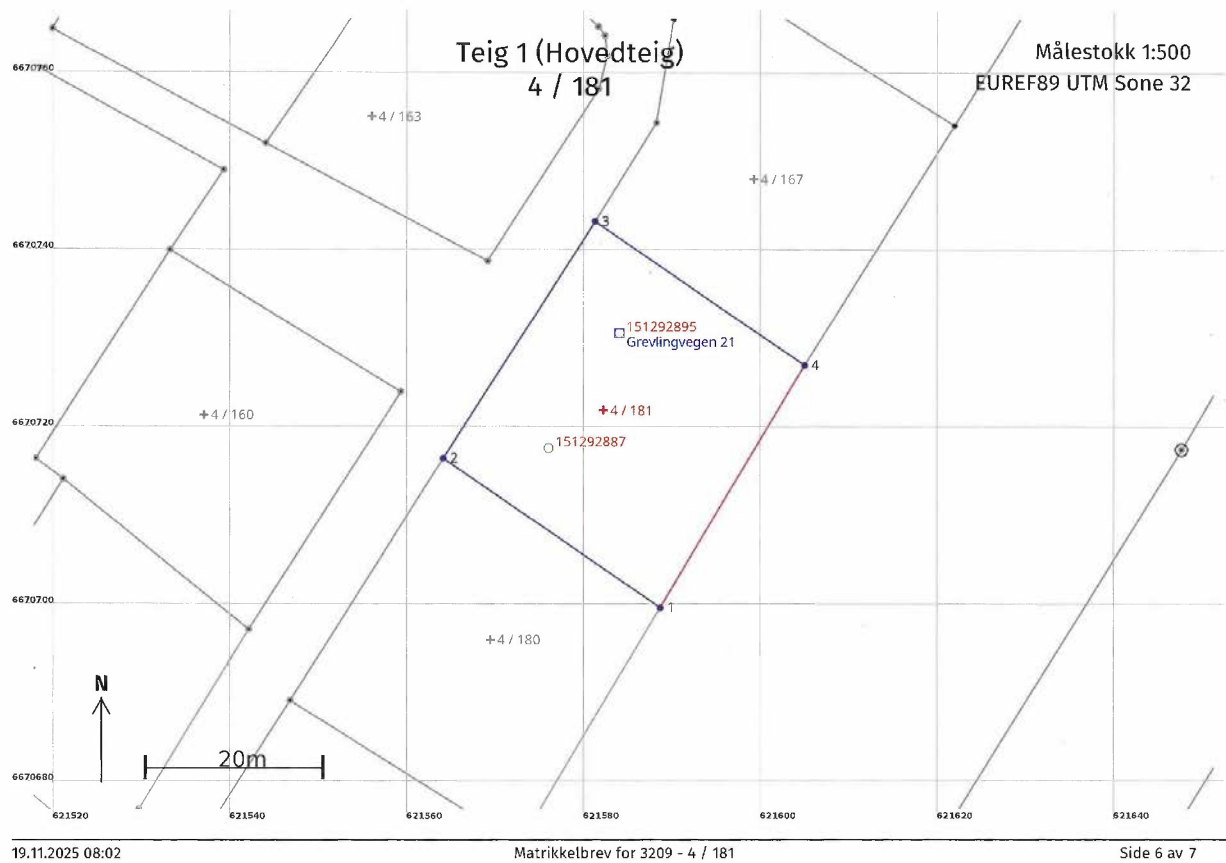
Bygningsnr:	151 292 895	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	191	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	11.08.1976
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6670731 Øst: 621584	Bruksareal totalt:	191	Avløp:		Tatt i bruk:	05.04.1977
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							
Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	99	0	99	0	0	0
K01	0	92	0	92	0	0	0
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
4800 Grevlingvegen 21	H0101	Bolig	0	0		0	0
							Matrikkelenhet
							4/181



19.11.2025 08:02

Matrikkelbrev for 3209 - 4 / 181

Side 5 av 7



Areal og koordinater

Areal: 928,4

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6670722

Øst: 621582

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunktttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6670700,05	621588,62	29,75	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
2	6670716,89	621564,10	31,73	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
3	6670743,61	621581,22	28,73	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
4	6670727,40	621604,94	31,85	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	200



GRÖN FÄRVE

ORANSJÄ FÄRVE

GUL FÄRVE

GRÖN FÄRVE

GRÖN FÄRVE

GRÖN FÄRVE

GRÖN FÄRVE

ARKKLET REGULERINGSS- PLAN FÖR DELER AV NORDBY ÖSTRÉ

JESSEHIM I LILLENSAKER

LILLENSAKER TOMTEGEMSKAP

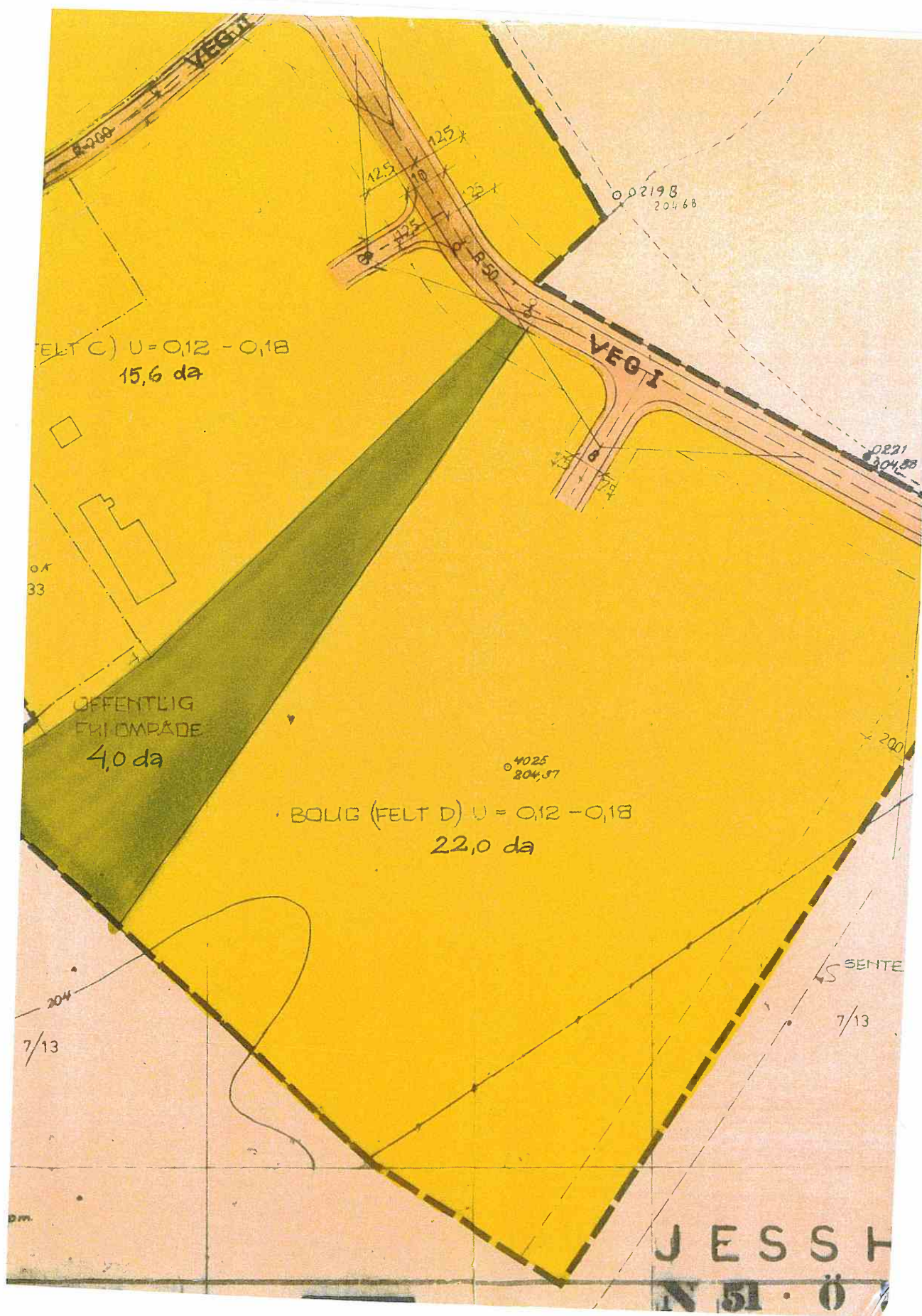
DATO 30 MARS 1973
KETTET 20 MAI 1973

ARKITEKT WILHELM JOHN O'SULLIVAN
1480 SLATTUM TEL. 77 7048



1:250 000

1:250 000



REGULERINGSBESTEMMELSER

tilnøyttet forenklet reguleringsplan over del av Nordby Ostre, gnr. 4/7, 4/27 - 33 og 4/15, Jessheim, datert mai 1973.

I henhold til bygningslovens §§ 25 og 26.2 fastlegges følgende bestemmelser for ovennevnte reguleringsplan.

§1 PLANENS BEGRENSNING

1.1. Området begrenses som vist på reguleringsplanen.

§2 OMRÅDETS ANVENDELSE - BOLIGFORMÅL

- 2.1. Områder vist med gul farge anvendes til boligformål. Virksomhet som kan regnes som supplement til primærformål kan imidlertid etter godkjenning i bygningsrådet etableres i boligbebyggelsen. Virksomheten bør drives av den som bor i gjeldende bolig, og virksomhet må ikke forutsette betydelig øket kjørefrafikkbetasting.
- 2.2. Det må ikke innen området utøves noen form for virksomhet som ved støy, lukt, støv, rystelse eller utseende er til ulempe for reguleringsområdet.
- 2.3. I detaljplan (illustrasjonsplan) fastsettes tomtedeling, fellesområder, lekeplasser, vegforinger samt eventuelt andre byggeområder.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE - FRIAREAL

- 3.1. Områder vist med grønn farge anvendes til friområde. Bygningsrådet fastlegger tidspunktet for fremming av en detaljplan for disse områdene i relasjon til kommunal økonomi og utbyggingstempo innenfor planområdet. Dette gjelder også den innregulerte turvegen.
- 3.2. Det er tillatt å oppføre bod, skur o.l. innenfor friarealet når disse er til supplerende av reguleringsformålet.

§4 OMRÅDETS ANVENDELSE TRAFIKKFORMÅL

- 4.1. Områder vist med gul farge anvendes til trafikkformål.

STADFESTET DEN

STYKKEHINNEN I OSLO OG AKERSHUS

[Handwritten signature]

- 4.2. Avgjørsler til de enkelte boligfeltene er vist i prinsipp. Boligvegene fastlegges ved detaljplan.
- 4.3. Boligveger gis i detaljplan en reguleringsbredde på 3 m.
- 4.4. På eneboligtomt skal det være 2 oppstillingsplasser for bil. I felles garasjeanlegg for mer konsentrert bebyggelse avsettes plass for 1 ½ bil pr. leilighet.
- 4.5. Parkering av kjøretøyer større enn personbiler er ikke tillatt i boligområder.

§ 5 UTRNYTTELSESGRAD

- 5.1. Byggeområder skal utnyttes til minimum $U = 0,12$ og maksimalt til $U = 0,18$.
(Utregningsgrunnlag gjelder i regelen til midte av vei.)

§ 6 BEBYGGELSENS FORM

- 6.1. Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer. Som 2 etasjer regnes 600 cm. fra terreng til gesims.
- 6.2. Bebyggelse som oppføres i en etasje og ikke overstiger 350 cm fra terreng til gesims, kan reises i nabogrense.
- 6.3. Garasje, bod og lignende kan plasseres i nabogrense. Disse skal ikke overstige 250 cm. fra terreng til gesims.

§ 7 HEFTELSE

- 7.1. Ingen deler av planområdet kan opparbeides før det foreligger en av bygningsrådet godkjent detaljreguleringsplan. (illustrasjonsplan). Som unntak gjelder veg I og II i reguleringsplanen.
- 7.2. Detaljplan omtalt i § 7.1. skal gjøre rede for følgende forhold:
 - a) Beplanting, nåverende og planlagt på arealer som skal nyttes felles.
 - b) Tomteinndeling.
 - c) Skissemessig plassering/gruppering av bebyggelsen.
 - d) Boligveger, gangveger, fellesareal innenfor feltene.
 - e) Bebyggelsens form, takvinkel, fasade - materialer og farger.

§8 TILLEGGSBESTEMMELSER

- 8.1. Disse bestemmelser kommer til anvendelse i tillegg til bestemmelsene gitt i Bygningsloven og Bygningsvedtektene for Ullensaker kommune.
- 8.2. Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, avvike fra disse bestemmelser.

§9 IKRAFTTREDEN

- 9.1. Etter denne reguleringsplanens ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider imot disse bestemmelser.

Herr Nils A. Eiven,
Grevlingvn. 21,
2050 Jessheim.

15. febr. 1973

Ferdigattest.

Etter befaring den 14. d.m. samt jmf. bruksattest av 5/4-77
meddeles herved ferdigattest for oppført bolig på eiendommen:
"Parsell D 11", gar. 4 bnr. 181 i Ullensaker.

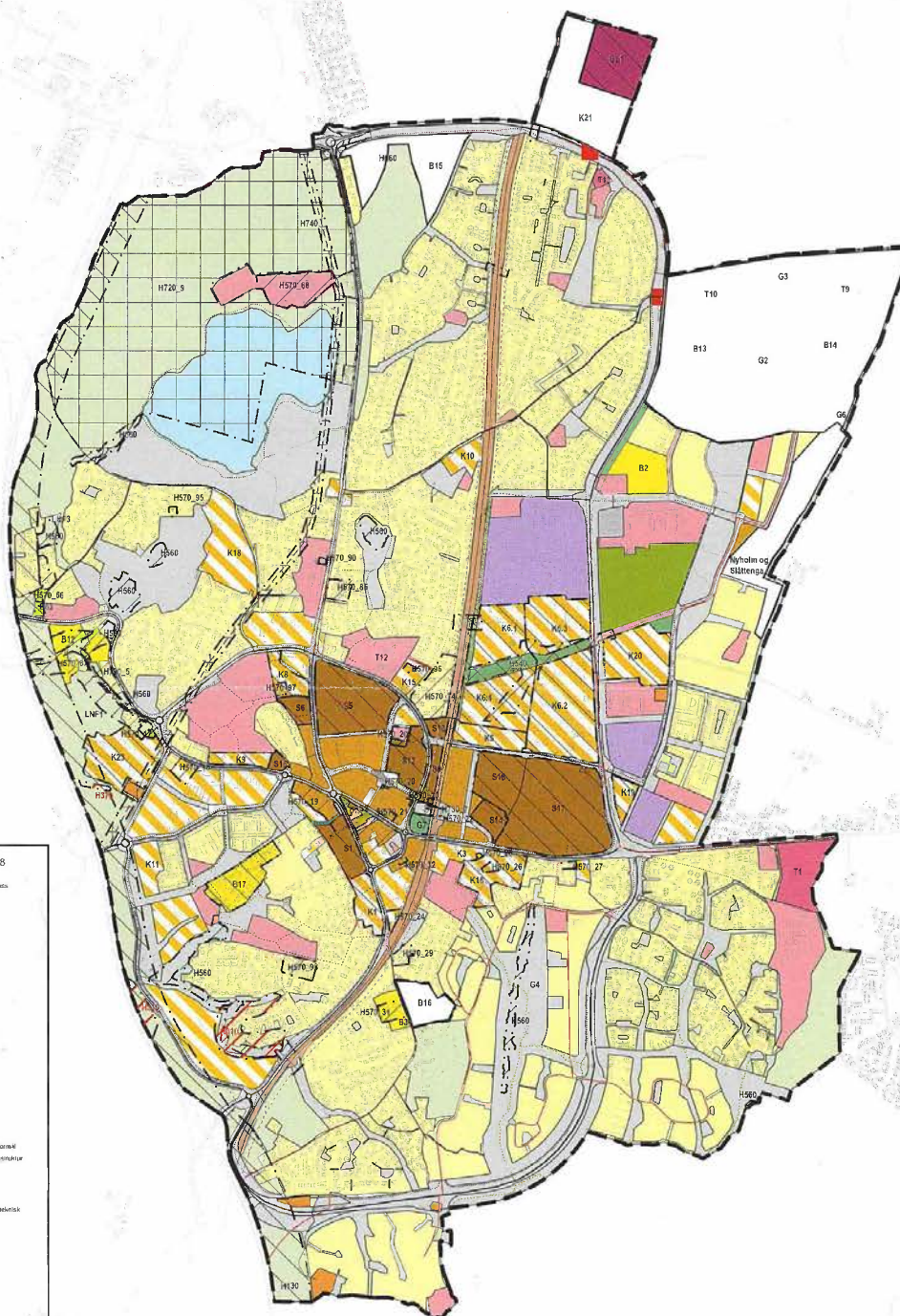
Det bemerkes forøvrig at det gjenstår noe pussarbeider i
kjeller.

For bygningsjefen

I. Sannerud
bygn. kontr.



PLANKART VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 17.06.2025 SAK 54/25

Kommuneplan / Kommunedelplan PBL 2008

H130	Sikringsse - Byggeriet endt med vej, bane og flyplads
H131	Forsvars - Rør og skætte
H132	Forsvars - Mønstersnitteleg
H140	Holstensborg grøntskole
H141	Holstensborg naturlege
H150	Holstensborg beredning af kuldrulle
H151	Bandlegging efter ley om naturlege
H152	Bandlegging efter ley om kuldrulle
H153	Bandlegging efter andre lover (mønstersnitte)
H154	Gennemførelse - Kone om fæles plantegging
H155	Overførsel med vej og vej

Nivående	Fremtid	
		Brillegthyggelse
		Søskendeforhold
		Tjenesteydelse
		Kollegialt hyggelse
		Indvandrings
		Andre kendskabshyggelse
		Grav og begravelse
		Kontinuerlig bebyggelse og anlægsservice
		Samlingssteder og i kanten indvandrings
		Veje
		Skolebørn for skole
		Parkering
		Kontinuerlig formidling for samfundsservice
		Gennemstrømning
		Hjælpsmidler
		Tilstand
		Placering
		Park
		LINIEVÆR
		Placeringsservice
		Reparation

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Flowers beginning
_____	Greece for meadowlark
_____	Flyaway
_____	Honeydew
_____	Honeydew sunnel
_____	Honeydew bro
_____	Sandberg
_____	Audubon's
_____	Vergil's
_____	Campy / sylvestris
_____	Campy / sylvestris bro
_____	Campy
_____	Turkey / sundry
_____	Jenkinson
_____	Jenkinson sunnel
_____	Jenkinson bro
_____	Jenkinson

Revised: 15.05.25		
planID 493	A3 / 1:15000	



ULLENSAKER
KOMMUNE

Byplan Jessheim 2025-2050

kommunedelplan

Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 17.06.2025 Sak 54/25, justert etter vedtak av Formannskapet 23.09.2025 sak 125/25

Grønn tekst = nye bestemmelser på ny begrenset høring og offentlig ettersyn

Gjennomstrøket rød tekst = bestemmelser som foreløpig er unntatt rettsvirkning frem til innsigelser er løst



KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER	3
§ 1.1 Formålsparagraf	3
§ 1.2 Planens rettsvirkning	3
§ 1.3 Plankrav.....	3
§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge	3
§ 1.6 Felles planbestemmelser	3
§ 1.7 Utbyggingsavtaler	4
§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter	4
§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø	6
§ 1.10 Naturmangfold	6
§ 1.11 Grønnstruktur	6
§ 1.12 Vassdragssoner	7
§ 1.13 Samfunnssikkerhet	7
§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger	8
§ 1.15 Mobilitet	9
§ 1.16 Miljøkvalitet	10
§ 1.17 Støy	11
§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre	11
§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)	12
 KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL	 13
§ 2.1 Byggehøyder	13
§ 2.2 Byforming i områder med sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål	13
§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer	13
§ 2.4 Bebyggelse til boligformål	15
§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	16
§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål	19
§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting	21
§ 2.8 Grønnstruktur	22
§ 2.9 Nåværende boligområder	23
§ 2.10 Hensynsoner	23
 KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER.....	 27
 KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM.....	 30
§ 4.1 Generelt.....	30
§ 4.2 Arealkrav for parkering	30
§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur	30
§ 4.4 HC-parkering	30
§ 4.5 Sykkelparkering	30
§ 4.6 Parkering til service	30
§ 4.7 Bildelegingsordning	30
§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil	30
 KAPITTEL 5 – UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER	 32
§ 5.1 Utdypende forklaringer	32
§ 5.2 Definisjoner	32

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Formålsparagraf

Kommunedelplanen skal bidra til å oppnå målene satt i kommuneplanens samfunnsdel og følge langsiktige strategier for utvikling av Jessheim. Det innebærer at det skal legges til rette for en bærekraftig arealutvikling hvor folkehelse, kultur og trivsel, grønn mobilitet og klimahensyn blir prioritert.

§ 1.2 Planens rettsvirkning

Kommunedelplanen skal gjelde foran kommuneplan vedtatt 23.03.2021.

Reguleringsplaner- og bebyggelsesplaner vedtatt før kommunedelplanen gjelder, med følgende unntak:

- Der arealformål er motstridende med kommunedelplanen

Følgende bestemmelser gjelder over regulerings- og bebyggelsesplaner:

- § 1.6.7 Grad av utnytting
- § 1.12 Vassdragssoner
- § 1.13 Samfunnssikkerhet
- § 1.14.6 Renovasjon
- § 2.10 Hensynssoner

§ 1.3 Plankrav

1.3.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg eller samferdsel og infrastruktur (pbl. § 11-7 nr. 1 og 2) kan 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, skoler), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

1.3.2 Unntak fra plankrav

For uregulerte områder vist som "Boligbebyggelse - nåværende" i kommunedelplankartet, kan kommunen etter en konkret vurdering gjøre unntak fra kravet om reguleringsplan i følgende tilfeller:

1. Oppføring inntil to boenheter per tomt. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 5 i kommunedelplanen og krav til minste tomtestørrelse jf.punkt 2.
2. Ved fradeling av inntil to boligtomter, der tomten ikke er egnet for videre oppdeling. Både ny og gjenværende tomt må oppfylle kravet til minste tomtestørrelse 700m² for tomt til enebolig / 900m² for tomt til tomannsbolig. Tiltaket må oppfylle krav knyttet til frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 5 til kommunedelplanen.
3. Oppføring, riving og endring av tiltak i tilknytning til eksisterende småhusbebyggelse, som for eksempel påbygg, tilbygg, fasadeendring og garasje.
4. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder inntil to boenheter.

Det kan ikke gjøres unntak fra plankrav etter punkt 1, 2 og 4 i områder som ligger innenfor aktsomhetsområder for flom og skred.

Krav til minste tomtestørrelse jf. punkt 1 gjelder ikke for eiendommer som er fradelt før byplanen trer i kraft.

§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge

Gystadmarka nord: Felt B14 kan ikke bebygges før felt B13, T9 og T10 er ferdig utbygd.

§ 1.6 Felles planbestemmelser

1.6.1 Folkehelse

Planforslag skal bidra til å fremme sosialt bærekraftige lokalsamfunn, som motvirker utenforskap og bidrar til trivsel, tilhørighet og deltakelse. Planforslag skal redegjøre for planens bidrag til kommunens mål for folkehelse og levekår, og virkninger for folkehelse i planområdet og influensområder. Intensjonene skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

1.6.2 Universell utforming

Planforslag skal redegjøre for universell utforming i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd, hvor hensynet til universell utforming skal veie tungt.

1.6.3 Rekkefølgebestemmelser

Før det kan godkjennes ny bebyggelse innenfor byggeområder med tiltak knyttet til fylkesveier skal byggeplan for tiltakene være godkjent av Fylkeskommunen.

Nødvendig infrastruktur og samfunnsservice skal sikres i form av rekkefølgekrav i bestemmelser til reguleringsplan.

1.6.4 Gjenbruk av matjord og nydyrking

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal (dyrkbare eller fulldyrket mark), skal det utarbeides forslag til matjordsplan med positiv uttalelse fra landbruksmyndigheten. Bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen fulldyrket eller dyrkbare mark til matproduksjon skal innarbeides.

Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal. En godkjent matjordplan er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

1.6.5 Kunst i offentlig rom

Kunst skal ha en sentral rolle i by- og tettstedsutviklingen, og skal sikres i offentlig rom. I offentlig tilgjengelig park/torg stilles krav til minimum ett kunstelement.

1.6.6 Midlertidig bruk

Tomter som skal bygges ut med ny bebyggelse, tillates ikke brukt til midlertidig parkering etter riving av eksisterende bebyggelse. Midlertidig bruk, som f.eks. etablering av parselhager, som er i tråd med planens intensjoner om å styrke bykvalitetene og aktivitetstilbudet i sentrum tillates.

1.6.7 Grad av utnyttning

For uregulerte- og regulerte boligområder med lavere utnyttning, og for bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder, settes maksimal tillatt grad av utnyttning til bebygd areal (BYA) = 30 % inklusiv garasje/biloppstillingsplasser.

For nye planområder angir kapittel 3 § 2 en illustrasjon av forventet utnyttelse. Illustrasjonen er retningsgivende.

§ 1.7 Utbyggingsavtaler

Ved utbygging må tiltakshaver regne med å bekoste nødvendig teknisk infrastruktur jf. § 5.1. Dette kan også innebære bygging og/eller oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg, og infrastruktur eller andre tiltak innenfor eller utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen utløser eller forsterker eller for å avhjelpe ulemper for omgivelsene.

Ved utbygging til nevnte formål kan utbyggingsavtale vurderes i hver enkelt sak jf. pbl. § 17.

§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter

1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet, nytenkning, innovasjon og sambruk i bebyggelse og uteområder.

Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som det skal tas hensyn til områdets særpreg og topografi, omgivelsene, visuelle uttrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takform, material- og fargebruk. Tiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Bygninger, eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind, fondmotiver, gangforbindelser, snarveier, siktlinjer og akser, jf. temakartene som følger byplanen.

Byrom, lekeplasser, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.

Fasader mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis en kantsone med arkitektonisk kvalitet og utforming.

Viktige landskapskvaliteter og elementer, som for eksempel store trær bør bevares. Langs veier bør tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trerekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær og ved ombygging av gater, skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trerekker, grupper eller enkeltvis.

Retningslinje til § 1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

Formingsveileder for Jessheim sentrum (vedtatt 14.1.2022) og Formingsveileder for Gystadmarka (vedtatt 8.12.2020) legges til grunn som inspirasjon til alle nye plan- og byggesaker innenfor Byplanens planavgrensning. Formingsveileder er et rådgivende dokument til utbyggere.

1.8.2 Stedsanalyse

Til planforslag skal det utarbeides stedsanalyse. Innhold av analysen skal reflektere prosjektets kompleksitet og avklares ved regulering.

1.8.3 Estetisk redegjørelse

Til planforslag skal det utarbeides estetisk redegjørelse som beskriver og bidrar til å løfte prosjektet. Innholdet i redegjørelsen avklares i reguleringsplan.

Retningslinje til § 1.8.3 Estetisk redegjørelse

«Målsetninger og prinsipper for helhetlig byutvikling», «Sjekkliste for bykvaliteter» og kommunens formingsveiledere er rådgivende dokumenter til utbyggere.

1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen. Maks 5% av leilighetene kan være ett-roms leiligheter. Maksimalt 30% av leilighetene i prosjekter kan være toromsleiligheter. Minst 20% av leilighetene skal være over 80m².

Det tillates ikke leiligheter som er ensidig orientert mot nord.

Retningslinje til § 1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

Formålet med bestemmelsen 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.

1.8.5 Svalganger

Det tillates ikke svalganger i områder for sentrumsformål.

I områder for kombinerte formål og øvrige områder for boligformål kan svalganger i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen utformes som en godt tilpasset og funksjonell del av bebyggelsen, og er i tråd med retningslinjene for svalganger. Vurderingen skal være klart restriktiv, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate/plass.

Retningslinje til § 1.8.5 Svalganger

Eventuelle svalganger skal utformes i tråd med pkt. nedenfor:

- Utformes eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør.
- Det tillates passering av inntil 2 leiligheter på svalgang fra hovedatkomst og til egen bolig.
- Arealet kan ikke medregnes som privat balkong/terrasse etter § 2.3.3.
- Gangarealet må være universelt utformet.
- Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnretninger og lignende utformes som en viktig del av bomiljøet. Disse forhold skal beskrives i en estetisk redegjørelse.

1.8.6 Utomhusplan

Planforslag skal bidra til gode og trygge uteoppholdsarealer, sosiale møteplasser, og tilrettelegging for fysisk aktivitet. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen ivaretar krav til leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer, og planens bidrag for å oppnå kommunens mål om trivsel og fellesskap. Innholdet i redegjørelsen avklares ved regulering. Krav til, og detaljeringsgrad for utomhusplan, avklares i bestemmelser til reguleringsplan.

1.8.7 Skilt og reklame

Skilting og reklame skal underordnes bygningsmiljøet og tilpasse seg bygningens arkitektur. Mengden skilt og reklame i kulturmiljøer og på bevaringsverdig bygg skal begrenses.

1.8.8 Visuell overensstemmelse

Til planforslag skal det utarbeides illustrasjoner og prinsipper for arkitektonisk utforming. For å sikre overensstemmelse mellom illustrasjoner og ferdig bygg, skal det på reguleringsnivå avklares hvilke illustrasjoner og prinsipper som skal være førende ved behandling av byggesøknad. Konkret vurdering gjøre unntak fra kravet om reguleringsplan i følgende tilfeller:

Retningslinje til § 1.8.8 Visuell overensstemmelse

- Mindre avvik kan tillates dersom kommunen vurderer at byggets arkitektoniske kvalitet og planens intensjon ikke forringes.
- Eventuelle avvik skal dokumenteres og begrunnes i byggesøknaden.

§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø

Kvaliteten i kulturmiljøer registrert i kulturmiljøplanen skal ivaretas. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriør, karakter og særtrekk bevares. Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter vurdering fra relevant fagmyndighet er arkitektonisk tilpasset og harmonerer med kulturmiljøet og omgivelsene de inngår i. I særskilte tilfeller kan kommunen vurdere at også bygg/anlegg som ikke er registrert i kulturmiljøplanen skal bevares.

§ 1.10 Naturmangfold

1.10.1 Naturmangfold

Til planforslag skal naturmangfold kartlegges av fagkyndig etter anerkjent metodikk. Der naturtyper av økologisk verdi, truede arter eller fremmede arter er registrert, skal konsekvensene for naturmangfold i både anleggsperiode og driftsfase utredes og dokumenteres.

For alle tiltak som kan berøre naturmangfoldet skal det foretas en vurdering av de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Det skal tas særskilt hensyn til større sammenhengende naturområder, verdifulle landskap, truede artsforekomster og kommunens ansvarsarter jf. Strategi for naturmangfold vedtatt Kommunestyret 30.4.2024.

Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal. Ivaretagelse av naturtyper av økologisk verdi og truede arter og avbøtende tiltak for å redusere risikoen for spredning av fremmede arter, skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan. Viktige naturkvaliteter skal søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i plankart og beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

Retningslinje til § 1.10.1 Naturmangfold

Ved registrering av naturmangfold skal kartlegging inkludere truede og nær truede arter og fremmede arter. Kartleggingen skal utføres på sånn måte at både planter, dyr og sopp kan registreres. I områder hvor naturtyper ikke har vært kartlagt med metoden Miljødirektoratets instruks de siste 10 årene, skal det gjøres en faglig vurdering av naturtypen i området og verdien. Kartleggingsdata av arter bør registreres i artsdatabanken.

1.10.2 Hogst av trær

Felling, trimming og rydding av trær i perioden fra 15. april til 15. juli er ikke tillatt, av hensyn til hekkesesong

1.10.3 Beplantning og pollinatorkorridor

Planforslag skal bidra til biologisk mangfold. Ved planlegging av nye områder skal det brukes variert, allergivennlig, pollinatorvennlig og stedegen vegetasjon, hvor blomstringsperioden fordeles over hele vekstsesongen (april – september)

§1.11 Grønnstruktur

Planforslag skal bidra til sammenhengende grøntdrag, grønne forbindelser, turveier og områder for idrett, lek og rekreasjon. Bygg og anlegg skal utformes bevisst i forhold til eksisterende og ny grønnstruktur, terreng og vegetasjon slik at de ikke hindrer muligheten for sammenhengende grønnstrukturer og korridorer. I større områder skal det sikres sammenhengende forbindelser for gående og syklende mot viktige tur- og naturområder.

Grønnstruktur skal etableres med stedegen vegetasjon som skaper rom og avgrensing i området, og være allment tilgjengelig samt gi livsgrunnlag for biologisk mangfold.

Viktige grøntområder, samt nåværende og framtidige gangforbindelser og turveitraseer, er markert i plankart og temakart. Disse skal utvikles med tanke på å oppfylle behovet for ulike funksjoner og aktiviteter, og være allment tilgjengelige. Det kan aksepteres mindre omlegginger av gangforbindelser og turveitraseer ved regulering.

§ 1.12 Vassdragssoner

1.12.1 Erosjon langs bekker

Ved utbygging og fortetting tillates ikke økt vannføring til bekk eller vassdrag. Vedlikehold av kantsoner langs bekker og vassdrag må gjennomføres slik at den økologiske funksjonen i kantsonen ivaretas, og må ikke komme i konflikt med vannressursloven § 11 om opprettholdelse av kantvegetasjon langs vassdrag. Reetablering av kantvegetasjon skal vurderes der det er mulig.

1.12.2 Bekkelukking og gjenåpning av lukkede bekker

Bekkelukking er ikke tillatt. Dette gjelder også ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak i både regulerte og uregulerte områder.

Planforslag som omfatter område med lukkede bekker, skal vurdere gjenåpning av bekker. Ved gjenåpning av bekker skal kantsonen tilplanteres med stedsne arter, slik at den økologiske funksjonen ivaretas. Bredden på vegetasjonsbeltet (kantsonen) skal fastsettes i bestemmelser til reguleringsplan.

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, revidert 22.05.2014).

Ved gjenåpning av lukkede bekker skal det foreligge nødvendig dokumentasjon av konsekvenser i alle plan- og utbyggingssaker. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

1.12.3 Vannmiljø

Tiltak som medfører fare for forurensing av vannforekomster eller som på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster skal vurderes i henhold til vannforskriften. Konsekvensene for vannmiljøet, både i anleggsperiode og driftsfase, skal vurderes og dokumenteres.

Ved behov skal avbøtende tiltak for å ivareta vannmiljøet sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

§ 1.13 Samfunnssikkerhet

1.13.1 Geoteknikk

For planforslag innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire stilles det krav til fagkyndig geoteknisk utredning. Skredfare og områdestabilitet skal dokumenteres med nødvendige kompensierende tiltak. Utredninger/dokumentasjon skal ha klare og entydige konklusjoner. Ved kartlagt skredfare skal hele skredets influensområde og utløpsområde illustreres.

NVEs veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred* (nr. 1/2019, desember 2020), skal legges til grunn ved vurdering av skredfare og områdestabilitet, og for dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet.

1.13.2 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 oppholdssoner overskrider 0,4 µT (mikrotesla) i årsmiddel skal tiltak utredes.

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

1.13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

For planforslag innenfor aktsomhetsområde for flom skal reell flomfare utredes.

Eventuelle tiltak i flomutsatte områder må utformes slik at det unngås skader og med vanntette materialer ved behov. Dette gjelder både vassdragsflomveger og urbane flomveger (flom skapt av nedbør i urbane områder, konsekvenser av økt andel tette flater).

NVEs retningslinjer *Flaum og skredfare i arealplanar* (nr. 2/2011, revidert 22.05.2014) skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak, og for dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet.

1.13.4 Forholdet til Oslo Lufthavn

Andre sikringssoner, høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190).

Områder innenfor sikringssone for 2 rullebaner gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn, jf. temakart sikringssone for 2 rullebaner. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet.

Alle nye reguleringsplaner innenfor sikringssone for 2 rullebaner skal innarbeide høyderestriksjonene/hinderflatene i form av egne hensynssoner. Alternativt kan maksimal tillatt byggehøyde angis på plankartet eller i bestemmelsene til planen.

Før igangsettelsestillatelse av tiltak innenfor sikringssone for 2 rullebaner som bryter med høyderestriksjonene/hinderflatene, må det foreligge godkjent radioteknisk vurdering.

Større bygg, massedepotier, 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. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner. Som del av søknadsmaterialet, skal det fremlegges rapport fra vindstrømningsanalyse, før avgjørelse kan fattes. Bestemmelsen skal forhindre vindskjær og turbulens ved Oslo lufthavn.

Det må i nye reguleringsplaner settes krav om at ny infrastruktur og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking. Bestemmelsen skal virke forebyggende mot «birdstrike» ved Oslo lufthavn.

§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

1.14.1 Konsekvenser av klimaendringer

Kommunen skal fastsette klimafaktor ved regulering for tilpasning til konsekvenser av klimaendringer. Ved fastsetting av klimafaktor skal nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.

1.14.2 Blågrønn faktor (BGF)

Ved regulering skal blågrønn faktor (BGF) beregnes og fastsettes iht. norsk standard. Stedlige forhold skal hensyntas når faktoren fastsettes. Tiltak som er nødvendige for å oppfylle kravet til blågrønn faktor skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

Planforslaget skal synliggjøre at det er mulig å oppfylle krav til blågrønn faktor i en videre byggesak, og at arealene er hensiktsmessige å drifte og vedlikeholde for fremtidig eier.

1.14.3 Krav til lokal overvannshåndtering

Til planforslag skal det utarbeides plan for overvannshåndtering. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer. Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold.

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. 5) 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.

1.14.4 Energi/fjernvarme

Planforslag for bolig- og næringsområder skal bidra til løsninger som gir lavt energiforbruk. Tiltak for å sikre lavt energiforbruk skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser i reguleringsplan. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene.

Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

- redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi
- utveksling/sambruk av energi i området

Krav om fjernvarme skal vurderes i planarbeidet. Ved krav om fjernvarme skal det sikres i bestemmelser til reguleringsplan at tilknytning skal skje ved anleggsstart, slik at fjernvarme kan benyttes til oppvarming og tørking i hele anleggsfasen.

Retningslinje til § 1.14.4 Energi/fjernvarme

- Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme bør nye bygg ha en varmeløsning som er miljømessig like god som eller bedre enn fjernvarme.
- For å sikre energieffektive bygg og anlegg, bør samspillsløsninger med omkringliggende bygg og anlegg, både eksisterende og planlagte, identifiseres i alle prosjekter der det kan være relevant. Nye nærings- og boligbygg bør bygges som passivhus og Norsk Standard for passivhus legges til grunn.
- Av hensyn til globale klimagassutslipp og lokal luftkvalitet bør det på anleggsplasser brukes maskiner og utstyr som ikke har utslipp av klimagasser eller har andre vesentlige utslipp til luft. Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør skje utslippsfritt.

1.14.5 Vann og avløp

Kommunal VA-norm vedtatt av kommunestyret 15.10.2024 (PS/137/24) skal legges til grunn for planlegging og utførelse av nye tiltak.

Til planforslag skal det utarbeides VA-rammeplan. Rammeplanen skal være klargjort på en slik måte at den kan danne grunnlag for bestemmelser til reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen revideres i planprosessen, kan kommunen kreve endringer i rammeplanen.

1.14.6 Renovasjon

Til planforslag skal det utarbeides en beskrivelse av en helhetlig planlagt løsning for renovasjon i form av en skisse av renovasjonsteknisk plan (RTP). Krav om fullstendig renovasjonsteknisk plan i byggesak skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

Følgende tabell skal legges til grunn innenfor kommunedelplanens avgrensning, med unntak fra B17, K16, K18, K23, S5, S12 som skal ha mobile avfallssug.

Oppsamlingsenhet	Antall boenheter i et planområde
Beholdere på hjul	Under 10 boenheter
Helt nedgravde konteinere	10-100 boenheter
Mobilt avfallssug*	100-300 boenheter
Stasjonært avfallssug*	Over 300 boenheter

* I områder med avfallssug skal det etableres parallell innsamling av supplerende fraksjoner.

Mobile avfallssug skal etableres med færrest mulig dockingpunkter. Tilgrensende og nærliggende utbyggingsområder bør samarbeide om felles dockingpunkter der det er hensiktsmessig. Uavhengig av antall boenheter i et planområde, skal planområder som ligger nær eksisterende og/eller planlagt trasé for hovedledning til stasjonært avfallssug koble seg til anlegget. Dette gjelder med mindre annet er avtalt med kommunen.

For eiendommer med både husholdnings- og næringsavfall, skal renovasjonsteknisk plan vise hvordan det er lagt opp til atskilt håndtering av disse avfallsgruppene.

§ 1.15 Mobilitet

1.15.1 Utforming av vegger og gater, inkl. belysning

Kommunale og private gater/veger skal planlegges og utføres etter *Felles kommunal veinorm* vedtatt 18.06.2019 og *Veilysnorm for kommunene på Romerike* vedtatt 18.06.2019.

Gater/ veianlegg skal ha en bymessig utforming tilpasset området med fokus på trafiksikkerhet, universell utforming og estetikk. Der det stilles krav til opparbeidelse av vei må det sikres en bredde som ivaretar hensynet for til de ulike trafikantgruppene, i tillegg til grønt/overvannshåndtering. Det vises til retningslinje med idealsnitt for gatesnitt (vist som vedlegg i kap.3). Retningslinjen er veiledende, og endelig løsning for fylkesveger og kommunale veger vil bli vurdert og godkjent av gjeldende vegmyndighet gjennom en formell planprosess.

Framkommelighet for trafikantgruppene sentrum skal prioriteres slik:

i) gående ii) syklende/rullende iii) kollektivtrafikk iv) varelevering v) andre kjørende

1.15.2 Byggegrense til veg

Byggegrense langs E6 er 100 meter regnet fra ytterkant vegskulder. For områdene sør for Langelandskrysset er byggegrensen 150 meter regnet fra senter av kjørebanen.

Byggegrenser langs offentlige gater og veger i planområdet avklares gjennom detaljregulering.

1.15.3 Rammeplan for avkjørsler

Tiltak skal lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med temakart som følger med kommunedelplanen.

1.15.4 Varelevering/bylogistikk

Varelevering skal løses på egen eiendom.

Planforslag skal bidra til at varelevering, herunder atkomstveg til varemottak, løses på en måte som ivaretar trafiksikkerheten og ikke påvirker gate-/byrommet negativt. Planen skal synliggjøre hvordan varelevering er løst.

Trafikksikker fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

1.15.5 Parkering

Parkeringsnorm for Jessheim, jf. kap. 4, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Det tillates ikke parkering på bakkeplan for annet enn småhusbebyggelse, med mindre det er nødvendig med hensyn til parkering for mennesker med nedsatt forflytningsevne mv., eller inngår som et element i å skape et levende gatebilde.

I boligområder med felles parkeringsanlegg skal:

- Gjesteplasser, plasser for mennesker med nedsatt forflytningsevne og service, skal være tydelig skiltet og tilgjengelige utenom avstengt parkering forbeholdt beboere, enten på terreng eller i p-anlegg.
- Ved større utbygginger skal parkering løses samlet for flere felt enten i felles parkeringskjeller eller parkeringshus. Mulighet for sambruk skal vurderes særskilt.

1.15.6 Trafikkutredning

Til planforslag skal det utarbeides en trafikkutredning, som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser til reguleringsplan. Utredningen skal vurdere følgende:

- Om planen sikrer intensjonene bak § 1.15.1
- Trafikale konsekvenser av tiltaket
- Trafiksikkerhet
- Hvordan gående, syklende, kollektiv, varelevering, service, ivaretas og sikres i plan.

§ 1.16 Miljøkvalitet

1.16.1 Grunnforurensning

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes mulighet for grunnforurensninger.

Dersom det er usikkert om tiltaket er gjennomførbart, skal det til planforslaget utarbeides en tiltaksplan (jfr. Forurensningsforskriftens kap. 2). Ved behov skal krav om tiltaksplan før iverksetting av tiltak og nødvendige avbøtende tiltak sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

1.16.2 Luftforurensning

Retningslinjene for behandling av luftforurensning (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn for planforslag.

1.16.3 Lysforurensning

Planforslag skal bidra til å minimere lysforurensning og forhindre kunstig belysning i områder med særlig sårbart dyreliv.

Veilysnorm for kommunene på Romerike vedtatt 18.06.2019 skal legges til grunn, og valg av løsninger bør skje etter anbefalinger for belysning i *Formingsveileder for Jessheim sentrum* vedtatt 26.04.2022.

§ 1.17 Støy

1.17.1 Generelt

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), skal legges til grunn for planlegging og utføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål. Grenseverdier i T-1442/2021, tabell 2 og kvalitetskriteriene skal tilfredsstilles.

1.17.2 Støy fra anleggsvirksomhet

Detaljregulering skal fastsette bestemmelser om støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442/2021, kapittel 6, Retningslinjer for bygg- og anleggsvirksomhetstøy tabell 4.

1.17.3 Særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim – T-1442

Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone innenfor (se kart over avviksone for støy i retningslinjene, kap.3):

- sentrale deler av Jessheim
- langs Hovedbanen
- byggeområdene langs fv. 174 innenfor byplanområdet
- langs Trondheimsvegen nordover til fv. 174 ved Grønvoll
- langs hovedvegene i Gystadmarka
- langs Gardermovegen vestover til E6

Oppføring av ny bebyggelse tillates på følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2
- Alle boenheter (primære og sekundære) skal ha en stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor fasade)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)
- Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)
- Vinduer i soverom mot støy- og solekspontert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes

Det må dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, kan unntaksvis kommunen tillate at noen få boenheter utformes med dempet fasade som erstatning for stille side. Det krever at utforming av støydemping har opplevd høy kvalitet og vurderes i forhold til arkitektur, stedstilpasning, inneklima mm.

Ulempen ved at en boenhet kun får tilgang til dempet fasade, skal klart veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Slike kompenserende forhold er tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

Kvalitetskriterier ved bruk av dempet fasade må sikres i plankart og bestemmelser til reguleringsplan. Konkrete tiltak vurderes i hver sak.

1.17.4 Krav til støyfaglig utredning

Til planforslag skal det utarbeides en støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, for å avklare støyforholdene. Utredningen skal foreligge tidlig i planprosessen, slik at støynivå blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Utredningen skal beskrive hvordan støykravene § 1.17 er ivarettatt og sikret i planen. Nødvendige avbøtende tiltak skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan, fortrinnsvis som rekkefølgekrav.

Det skal utredes støy fra nåværende og fremtidig virksomhet som kan komme i nærområdet. Støy må vurderes samlet, og ikke for virksomhet hver for seg.

For tiltak som gis unntak fra plankrav, jf. § 1.3.2, kreves støyfaglig utredning.

§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre

1.18.1 Kjøpesentre

Kjøpesentre innen detaljvarehandel, med samlet bruksareal på mer enn 3000 m² BRA, tillates kun i områder med sentrumsformål.

1.18.2 Øvrig detaljhandel

Detaljhandel direkte fra lager (lagerutsalg) tillates kun i områder regulert til detaljhandel.

Hentepunkter («pick up points») for varer kjøpt på internett, som inngår i detaljhandelsbegrepet, tillates kun i områder regulert til detaljhandel.

1.18.3 Handel med plasskrevende varer

Forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre tillates kun der det i gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplanen legges til rette for slik handel.

Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

1.19.1 Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområder (LNF) 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.

Unntatt fra byggeforbudet er nettstasjoner og mindre byggetiltak på bebygde bolig- og fritidseiendommer, som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder o.l., forutsatt at det ikke etableres ny boenhet. Garasje/uthus skal være underordnet bolighus i størrelse og volum, og være godt tilpasset terreng.

1.19.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde

Detaljregulering skal fastsette en buffersone mellom produktivt landbruksareal i LNF og ny tomt eller eksisterende ubebygget tomt til bolig-, tjenesteyting, næring og fritidsbebyggelse. Sonen skal være minimum 30 meter bred med hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL

§ 2.1 Byggehøyder

Krav om byggehøyder avklares i reguleringsplan. Der vurderes konsekvenser av høydevirkninger og studie av hva de enkelte områdene tåler. Det skal tilstrebes bygg utformet i menneskelig skala for gående og syklende. Dette kan sikres med inntrukne øvre etasjer, detaljering og variasjon i fasader, etasjevariasjon, høy kvalitet i materialbruk, mm.

All høydeanvisning angis med bakgrunn i nivå på tilgrensende fortau/gate. Det kan unntaksvis åpnes for tekniske anlegg på tak, forutsatt at de er tilbaketrukket fra fasaden og integrert i byggets arkitektur. Det kan stilles ytterligere krav til disse i forbindelse ved regulering.

Retningslinje til §2.1 Byggehøyder

For planforslag der det foreslås høyhus, skal konsekvenser vurderes innenfor et større analyseområde. Det vises til kommunens høyhusutredning (2021).

§ 2.2 Byforming i områder med sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål

Langs gågater, bygater, hovedveger og torg, jf. temakart gatebruk og mobilitet, stilles det krav om bymessige fasader.

1.etasje mot offentlig vei og gate skal ha minimum 4.5 meter høyde.

Publikumsrettet virksomhet og andre funksjoner skal orienteres mot gateplan med åpne fasader. Konkret utforming må tilpasses gatenettet og byromssituasjonen og avklares i reguleringsplan for de enkelte felt.

I sentrumsnære områder skal det legges opp til kvartalsstruktur. Hjørnene på kvartalene kan med fordel avrundes eller skråkattes for plassdannelser i gatebildet.

Prosjekter som skaper fysiske barrierer mellom målpunkter og naturlige snarveier, skal unngås. Som en gjennomgående kvalitet i alle reguleringsplaner skal det legges opp til et finmasket og lesbart gangvegnett i kvartalene i sentrum og på tvers av reguleringsgrenser.

Maks 80 % av regulert BRA kan etableres som boligformål. Minimum 20 % av regulert BRA skal nyttes til andre underformål som inngår i sentrumsformål eller kombinert bebyggelse og anlegg, bortsett fra parkering. Dette må sikres i reguleringsplan.

§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

2.3.1 Krav til solinnfall og romlighet

Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.15:00 den 1.mai og ha minst 5 soltimer hvorav minst 3 timer sammenhengende mellom kl. 15:00 og 20:00. Tilsvarende krav gjelder for privat uteoppholdsarealer for småhusbebyggelse.

Til planforslag skal det utarbeides sol-/skyggediagrammer som viser konsekvenser for omkringliggende nabobebyggelse. Planen skal sikre tilstrekkelig avstand mellom bygninger, med hensikt om å sikre brukbarhet av uteareal og bokvalitet for boligene, nok luft, dagslys og sol i boligprosjektene, samt hindre skjemmende innsyn.

2.3.2 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

Privat og felles utearealer skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold og er beskyttet mot, vind, trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og nettstasjoner. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.

Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener. Arealet skal ha god og trafiksikker gangforbindelse til lekeplasser, andre arealer for aktivitet og tilgrensende områder.

Minst 30% av felles uteoppholdsareal skal være vegetasjonsdekket og det skal brukes stedegen vegetasjon.

Minst 30 % av felles uteoppholdsareal på lokk skal ha en jorddybde som er tilstrekkelig for etablering av trær og større busker.

Felles utearealer inklusiv felles takterrasser skal utformes med variasjon av funksjoner som bidrar til felleskapet og beboernes velvære, som for eksempel spiselig hage, beplantning, sittegrupper, grillplass, mm.

2.3.3 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

I felles uteoppholdsareal inngår ubebygd areal på bakkeplan, andel av felles takterrasser og ikke-overbygd terrasse som stikker inntil 0,5 meter over bakken.

I felles uteoppholdsareal inngår ikke areal med helling over 1:3, nødvendig snu- og kjøreareal og parkeringsareal.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnet privat uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.

For frittliggende småhusbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes et minste uteoppholdsareal (MUA) etter følgende norm:

- Enebolig: 200 m², hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Sekundærleilighet: 50 m², hvorav et areal på minst 40 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Tomannsbolig: 150 m², hvorav et areal på minst 60 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.

For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes 100 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA boligformål, hvorav minst 50 m² skal være sammenhengende og ha minimum bredde på 5 meter.

For blokkbebyggelse skal det avsettes felles uteoppholdsareal etter følgende norm:

- Områder med forventet middels utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: 45 m² pr. 100 m² BRA boligformål.
- Områder med forventet høy utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: minimum 25 m² pr. 100 m² BRA boligformål.

For blokkbebyggelse kan inntil 25 % av det totale felles uteoppholdsarealet dekkes av privat balkong, privat terrasse og felles takterrasser. Felles takterrasse må være tilgjengelig for alle i bygget og ha god kvalitet og utforming, og skal være inntrukket og ikke gi økt innsyn til nabobebyggelse. Inntil 20 % av det totale kravet kan utformes som allment tilgjengelig park/ torg innenfor planområdet, dersom det tilfredsstiller kvalitetskrav til MUA.

2.3.4. Lekeplasser og andre arealer for aktivitet

Lekeplasser inngår i det totale uteoppholdsarealet.

Ved regulering av 5+ boenheter skal det etableres en lekeplass ved inngang, med benker og lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2 – 5 år innen 50 meter fra bolig.

Ved regulering av 50+ boenheter skal det i tillegg inngå nærolekeplass for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen 5-13 år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 300 m². Minst 50 % av lekeplassen skal være flat (maksimal stigning 1: 20) og være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

Ved regulering av mer enn 400 boliger kan kommunen stille krav til etablering av en større strøkslekeplass tilpasset barn fra ti år og oppover. En strøkslekeplass skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter og skating mm. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med stedsegen vegetasjon. Areal og form på strøkslekeplassen skal tilpasses aktivitetene det planlegges for og fastsettes i reguleringsplan.

De ulike lekeplasskravene kan oppfylles innenfor samme areal forutsatt at avstandskravene opprettholdes. Lekeareal skal opparbeides med en variasjon av lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper. Arealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Lekearealer skal utformes med beplantning som danner en tydelig og lesbar soneinndeling.

Det tillates ikke lekeplasser på takterrasse.

2.3.5 Allment tilgjengelige parker og torg

For områder med kombinerte og sentrumsformål, der ikke annet er angitt i feltbeskrivelsen, skal det settes av tilstrekkelig arealer til allment tilgjengelig torg/park på bakkeplan. Størrelsen fastsettes ved regulering. Arealet skal være sammenhengende og omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til uteoppholdsarealkrav (MUA).

Retningslinje til §2.3.5 Allment tilgjengelig park og torg

Formingsveileder Jessheim sentrum og Formingsveileder for Gystadmarka konkretiserer ytterligere kommunens forventninger til utforming av parker og torg.

§ 2.4 Bebyggelse til boligformål

Se også § 1.6.3 om Rekkefølgebestemmelser.

B2 – Gystadmarka

Området skal utvikles i tråd med områdeplan for Gystadmarka.

B3 – Allergot-Døli

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger. Bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø. Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg. Det skal avsettes areal til en øst-vestgående gangforbindelse gjennom området fra Karisvingen til Gamle Trondheimsveg.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- fortausløsning være regulert og opparbeidet langs delfeltet på en side av Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen).
- interne gangforbindelser gjennom området være opparbeidet.

B13-B14 – Gystadmarka Nord

Det er krav om felles planlegging av B13-B14 inkludert T9-T10 og grønnstrukturen G2, G3 og G6. Se også §1.5 om utbyggingsrekkefølge. Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, og lavblokker i B13.

Det skal reguleres flere brede blågrønne korridorer på tvers av feltene. Den endelig avgrensning mellom delfeltene avklares i reguleringsplanen. Det tillates en utnyttelse på 100-150% BRA innenfor felt B13 og 50-100% BRA for felt B14.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- G2, G3 og G6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- gang- og sykkelforbindelse gjennom/langs bydelsparkene være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- en trafikk sikker forbindelse for myke trafikanter fra eksisterende undergang ved fv. 174 og videre ut i turløypene nord for planområdet, være opparbeidet
- rundkjøring og adkomstveg fra fv. 174 være opparbeidet
- minst en vegkobling mot boligområdene i sør være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

B15 – Nordbyjordet

Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Adkomst fra Trondheimsvegen.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- kryss ved Trondheimsvegen være opparbeidet
- snarveger mot gang/sykkelveg og bussholdeplass langs Jessheimvegen være opparbeidet
- turveg i grønnstrukturbeltet langs Sørholtet feltet være opparbeidet

B16 – Allergotjordet

Det stilles krav til felles planlegging. Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger, rekkehus, samt frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Bebyggelsen må forholde seg til bevaringsverdig bebyggelse i volum, skala og uttrykk.

Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg, og det skal vurderes om Allergotvegen skal kobles på denne nye atkomsten.

Interne gangforbindelser og snarveier mot tilliggende målpunkter løses gjennom detaljregulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- fortausløsning langs Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen) være regulert og opparbeidet
- interne gangforbindelser være opparbeidet.

B17 – Flatavegen

Det tillates en variasjon i boligtyper og byggehøyder i deler av fremtidig bebyggelse som synliggjøres gjennom reguleringsarbeidet, og tilpasses landskapsformen på samme måte som for Gartnerløkka.

B63 – Kverndalstunet

Det tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse og rekkehus. Ny bebyggelse må ivareta hensynet til Holen gårdstun.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Støyskjerming være opparbeidet
- Fortau langs vestsiden av Kverndalsvegen mellom Gardermovegen og Finholtvegen være opparbeidet.
- Krysningsmulighet av Kverndalsvegen mellom kryssene Holenbrauta og Finholtvegen være opparbeidet.
- Våningshus og låven være satt i stand.

§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Der annet ikke er bestemt kan områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål bygges ut med blandet formål: boliger, forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, tjenesteyting og service, kommunaltekniske anlegg/virksomheter, stasjonært avfallsterminal, park, idrettsanlegg, kulturvirksomhet og parkering. Lager- og industrivirksomhet, samt plasskrevende varehandel, tillates ikke.

K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og skala som er tilpasset bevaringsverdig bebyggelse i området. Siktlinjer vestover må hensyntas gjennom planområdet, se temakart for siktlinjer. Det skal vurderes å redusere antall avkjørsler.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalleen/ Trondheimsvegen, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Gang/sykkelveg reguleres og opparbeides eller sikres opparbeidet langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.

K3 – Gamlebyen øst (Nord for Allergot ungdomsskole)

Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Etablering av trafiksikker kryssing av Algarheimsvegen skal vurderes ifm. regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Oddvar Jensens veg være opparbeidet med tilliggende fortau til rundkjøringen med Algarheimsvegen
- Dagens atkomstveg fra Algarheimsvegen stenges.

K5 - Saga nord

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Et mobilitetshus for sentrum og stasjonen skal vurderes ifm. regulering. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) langs Henrik Bulls veg og Industrivegen. Overvannshåndtering skal følge prinsippene fra Sweco sin mulighetsstudie for K6.

Ved regulering skal en turveg langs jernbanen og gang- og sykkelforbindelse gjennom området sikres.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- hovedsykkelveg gjennom planområdet mot Gystadmarka og tursti langs jernbanen skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, i tråd med Sweco sin mulighetsstudie for K6.
- Henrik Bulls veg langs K5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet for gående og syklende. .
- ny kollektivgate i Ringvegen skal være sikret opparbeidet.

K6 (K6.1-K6.3) – Midtbyen (Søndre del av Jessheim næringspark)

Det stilles krav om felles planlegging for hele K6 (jf. § 2.10.1). Det skal sikres en skoletomt på minimum 20 dekar innenfor K6. Det stilles krav til variasjon i boligtypologi og bebyggelse med krav om varierende høyde.

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fastsatt i Mulighetsstudie for felt K6 (Sweco 2023) i tråd med FSK vedtak 12/23.

Det skal tilrettelegges for en gang- og sykkelforbindelse gjennom området i retning stasjonen og ny kryssing under fv. 174 ved dagens kryss ved Brannmannsvegen. Brannmannsvegen skal stenges. Innenfor feltet skal bekken åpnes, og det skal etableres en allment tilgjengelig park på minimum 9 dekar med god tilgjengelighet fra tilgrensende delfelt.

Beliggenhet og endelig størrelse av parken fastlegges gjennom krav til felles plan. Antall nødvendige forbindelser mot turveg langs jernbanen må avklares gjennom felles plan.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- kryssing av fv.174, bekkeåpning, hovedsykkelveg, parker og nytt tverrsnitt av Industrivegen m.fl. og Henrik Bulls veg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .
- etablering av kryssing av jernbane mot Charles Kings veg for gående og syklende skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Henrik Bulls veg og Industrivegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Jessheimvegen/Henrik Bulls være opparbeidet eller sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet.
- Barnehage med minst 8 avdelinger sikres opparbeidet. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.
- Grønnstruktur mot næringsområdet i nord og ny veg mellom Industrivegen og Energivegen være opparbeidet.

K8 – Jessheimtoppen (Trondheimsvegen nord for Leirvegen)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot bebyggelsen i nordøst. Eksisterende store trær skal bevares i størst mulig grad. Planleggingen må ivareta en gangveg fra Stallvegen mot Jessheim vgs. Lykkebo skal bevares.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Leirvegen opparbeides med trafiksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim VGS
- strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs K8 og S6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Ringvegen/Trondheimsvegen være utbedret eller sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet

K9 – Gardermovegen (sør for Jessheim videregående skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal utformes slik at siktlinjer som vist i temakart ivaretas. Det skal etableres barnehage.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Tosidig fortau langs felles atkomstveg fra Gardermovegen mot Jessheim vgs. og Jessheim barnehage være opparbeidet
- Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

K10 – Porten

Området kan utvikles med barnehage, omsorgsboliger og/eller boliger. Det bør legges til rette for sambruk av parkering og uteareal.

Gangveg i øst mot stasjonen skal ivaretas. Endelig utnyttelse og høyder fastsettes i detaljreguleringsplan.

K11 – Romsaas Vest

Det tillates oppført bebyggelse uten boliger med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i øst. Det skal være vegetasjon mot tilgrensende boligområder i øst. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- støyskjerming fra E6 og Ringvegen være opparbeidet

K15 – Fargerike nord for Ringvegen mellom Leiv Holtes veg og Rådhusvegen

Det tillates oppført bebyggelse med kombinerte formål og krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i nord og hensynta Linjebo og Eik i skala. Behov for omlegging av VA-ledninger må avklares ifm. regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- fortau langs Rådhusvegen langs K15 være opparbeidet

K16 – Nygårdkvartalet (Nordøst for Allergot u-skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Området kan utvikles med bebyggelse i varierende høyde. Bevaringsverdig bebyggelse må hensyntas. Det skal innpasses et byrom/torg i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse. Hoveddelen av området skal ha atkomst fra Fjellvegen/Gerhard Veas veg.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Oddvar Jensens veg med tilliggende fortau til rundkjøringen ved Algarheimsvegen være opparbeidet.
- Algarheimsvegen fra Jessheimvegen til Jessheimbrua være sikret opparbeidet.
- gang/sykkelveg fra Fjellvegen mot sentrum være opparbeidet.
- barnehage (8-avdeling) i K16 være etablert. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.

K18 – Magasinleiren

Området kan utvikles med kombinerte formål som tjenesteyting, idrettsanlegg, flerbrukshall, barnehage, forsamlingslokale, skole, boliger og omsorgsboliger. Det skal avsettes store nok arealer for organisert og uorganisert lek og aktivitet.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen tas i bruk, skal:

- arealer til idrettsflater for organisert og uorganisert lek og aktivitet være ferdig opparbeidet.
- gang/sykkelveg langs Kverndalsvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- fortau eller gang/sykkelveg på begge sider av Karl Norbecks veg fra Ringvegen fram til K18 være opparbeidet.

K19 – Gystadmarkaporten (tidligere K1.1 i Gystadmarka kdp)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med varierende høyde.

Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot Henrik Bulls veg med utadrettet virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) jf. temakart siktlinjer mm.

Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser. Innenfor feltet skal det anlegges et torg.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- torg i tilknytning til delfeltet være opparbeidet
- gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Algarheimsvegen til Henrik Bullsveg være opparbeidet
- kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Algarheimsvegen og Henrik Bulls veg være sikret opparbeidet
- kryssene Algarheimsvegen/Jessheimvegen og Jessheimvegen/Henrik Bulls være sikret utbedret for å bedre bussenenes fremkommelighet
- trafikksikker kryssing av Algarheimsvegen eller Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet

K20 - Gystadmarkatunet (tidligere K2.1 / BKB i Gystadmarka)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates ikke forretning. Endelig fastsetting av utnyttelsesgrad og høyder gjøres i detaljregulering.

Planområdet skal tilkobles det stasjonære avfallssuget i Gystadmarka.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- bekkeåpning inkl. overvannsanlegg innenfor delområdet være opparbeidet ihht Swecos mulighetsstudiet for K6
- planfri kryssing av fv.174 ved Brannmannsvegen for gående og syklende være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Henrik Bulls veg til ny planfri kryssing av Jessheimvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

K21— Nordby Nord (tidligere 2015-113 Nordby Park i KPA)

Det stilles krav til felles planlegging. Det kan utvikles med innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), detaljhandel, boliger. Det settes krav om et bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m² detaljhandel). Maks 20 % av boligtypologiene skal være blokkleiligheter.

I reguleringsplanen skal det settes krav om opparbeidelse av en barnehage innenfor K21 etter et visst antall ferdigstilte boliger. Det skal sikres én adkomst for hele området. Utviklingen av området kan komme i gang tidligst i forbindelse med etablering av jernbanestasjon, bussholdeplass og innfartsparkering.

Bebyggelsen skal trappes ned mot gravlunden.

Det skal sikres grønne forbindelser ut mot friluftsområde og gravlund.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- ny jernbanestasjon med innfartsparkering, kobling mot nye bussholdeplasser og kryssing av jernbanen og Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- felles adkomst med GL1 til området fra fv.174 være opparbeidet.

K23 – Gjestad

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Området kan utvikles med bebyggelse til museum, besøksgård, parsellhager, og kommunalteknisk bygg og lager, i tillegg til de kombinerte formål angitt i § 2.5.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- atkomstveger fra Ringvegen være opparbeidet med tosidig fortau
- fortau langs Ringvegen langs K23-Gjestad være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål

Områder satt av til sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; detaljhandel, kontor, servering, tjenesteyting, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, kulturvirksomhet, hotell, service, parkering og boliger, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet. Plasskrevende varehandel, lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

S1 - Trondheimsvegen (nordvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging for del av feltet untatt gnr. bnr.132/246. Det stilles krav om variert bebyggelse og varierende høyde. Bebyggelsen må hensynta nærliggende bevaringsverdig bebyggelse i øst og vest med skala, høyder og byggegrense.

Atkomst og sammenhengende gang/sykkelveg skal skje i bakkant av feltet, ved etappevis utbygging må dette prinsippet ivaretas. Antall avkjørsler reduseres fra Trondheimsvegen.

Siktlinjer gjennom S1 mot Romeriksbåsen skal ivaretas, spesielt vestover fra Kulturkvartalet, Veiberggata og Gotaasalleen, ref. temakart for siktlinjer m.v.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset
- Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Gang/sykkelveg reguleres og etableres langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.

S2 – Gamlebyen vest

Eventuell ny bebyggelse må underordne seg eksisterende bevaringsverdig bebyggelse i høyde, størrelse og med nok rom og grøntareal/hageanlegg..

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset
- Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Det opprettes en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder ved Kingsgården.

S5 – Sentrumsplunden (Nord for Kjeld Stubs veg)

Det stilles krav om felles planlegging. Innenfor feltet skal det etableres en barnehage og sikres areal for helsebygg. Størrelse og plassering avklares ved regulering.

Det skal være variert bebyggelse og boligtypologi, med varierende høyde. Ved hjørnene markert som portaler i temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler, kan det tillates høyere bebyggelse. Byggehøyder må tilpasses parken for å sikre soltilgang og beskyttende vindforhold.

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fra vinnerforslaget (A-lab og Pir II, 2021) fra parallelloppdraget for feltet.

Underjordisk parkeringskjeller eller p-hus må anlegges slik at kvartalet skal være mest mulig bilfritt. Sambruk og samlokalisering av parkering skal vurderes og sees i sammenheng med eventuelt mobilitetshus.

Bekken skal åpnes i tråd med prinsippene for «Overvannsløsninger for Jessheim sentrum» (Sweco 2021) og vedtak i kommunestyret sak 78/22.

Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå på inntil 4 dekar i tillegg til grøntdraget med bekkeåpning. Beliggenhet fastlegges gjennom reguleringsplan

Det skal etableres et urbant og allment tilgjengelig torg innenfor feltet.

Det settes krav til gang-/sykkelforbindelser fra nord til sør og fra øst til vest, der en av disse må være en diagonalakse fra Jessheim kirke til Leirvegen.

Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen (østre del), Rådhusvegen, Kjeld Stubs veg, og Ringvegen langs feltet være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

- ny VA-infrastruktur i området, inklusiv tilgrensende nødvendige tiltak for å sikre bekkeåpning, være opparbeidet
- bekkeåpning/grøntdraget jf. prinsippene for overvannsløsning i sentrum være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- park være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.
- barnehage være etablert. I reguleringsplan fastsettes det størrelse og når kravet utløses.

S6 – Stallvegen og sør for Leirvegen

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyder. Bebyggelsen må hensynta eksisterende bebyggelse i vest. Bebyggelsen må utformes slik at siktlinjer mot Romeriksåsen sikres. Atkomst til området skal være fra Stallvegen og eventuelt Leirvegen. Det må sikres gangforbindelse fra Stallvegen til Jessheim vgs.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Stallvegen med tosidig fortau være opparbeidet
- Leirvegen opparbeides med trafiksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim vgs.
- strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs S6 og K8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- gangforbindelse fra Stallvegen mot Jessheim vgs. vest for området være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet

S9 – Stasjonsområdet nord (tidligere P2)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. I tillegg til sentrumsformål tillates kollektivterminal, taxiholdeplass ol. Bebyggelsen skal ha variert form og høyde som etter kommunens skjønn sikrer god arkitektonisk utforming og solforhold for omkringliggende areal.

Bebyggelsen skal ta hensyn til nærliggende fredet bebyggelse og park.

Det skal etableres en bussterminal med oppstillingsplasser for buss og taxi iht. knutepunktplan for Jessheim (2022). Terminalen skal tilrettelegges med attraktive soner for venting (sittemulighet under tak). Areal for kjøring og terminering/parkering etableres med permeable flater. Det skal etableres sjåfør fasiliteter i førsteetasje i tilknytning til bussterminalen.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Stasjonsparken (G7), eksisterende park og reisetorg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .
- Ringveien fra Storgata til Henrik Bullsveg være opparbeidet eller sikret opparbeidet med kollektivgate iht. «Knutepunktplan for Jessheim (2022)».
- Bussterminal, taxiholdeplass med tilhørende ventearealer ol. være opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. knutepunktplan for Jessheim (2022).
- Flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) i Ringvegen, Rådhusvegen og Kirkestien være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Jessheim stasjon med ny sporarrangering, tilhørende plattformer og kryssing av jernbanen være ferdig opparbeidet.
- Kryssing av jernbanen med en arkitektonisk og stedstilpasset gangbro fra reisetorget til gatetunet ved Sagaparken være opparbeidet.

S12 – Rådhusomtå

Det stilles krav om felles planlegging av feltet.

Bebyggelsen skal tilpasses kirken med høyder og byggegrense.

Det skal sikres interne gangforbindelser på tvers av området som knyttes til prioriterte gater, plasser og torg. Det skal etableres en gang-/sykkelforbindelse mellom Rådhusvegen og krysset v/ Henrik Bullsveg, nord for dagens Rådhus (Kirkestien).

Innkjøring til planområdet skal skje fra krysset Ringvegen/Henrik Bullsveg.

Det stilles krav om opparbeidelse av en offentlig park på minimum 2 daa. Parken skal ha et frodig grønt preg og opparbeides med soner for opphold og lek for ulike alders- og brukergrupper. Parken skal opparbeides med høy standard på vegetasjon, dekker og møblement. Parken skal inneha bestandige og miljøvennlige materialer og utformes med minst en kunstinstallasjon i henhold til Retningslinjer for Ullensaker kommunes kunstdordning.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk:

- skal kollektivgate i Ringvegen og ny bussterminal i henhold til «Knutepunktplan for Jessheim» være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- skal flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) og nye gatesnitt i Rådhusvegen, Kirkestien og Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- skal Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

- skal parken være opparbeidet.
- Dersom Ormen Lange rives, skal deler av dette området inngå som del av ny gang- og sykkelforbindelse i kollektivgata.
- skal Kirkestien (gang-/ sykkelveg sør for kirken) frem til krysset ved Henrik Bullsveg/ Ringvegen være opparbeidet.

S13 – Ved Ringvegen, syd for Linjebo

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde, som fastsettes i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal hensynta tilliggende bevaringsverdig bebyggelse.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- ny kollektivgate i Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

S14 – Saga Service (tidligere K4)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Innenfor området kan det etableres parkeringshus som også dekker parkeringsbehovet for omkringliggende områder/stasjonsområdet. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det skal etableres et mindre allmentilgjengelig torg som henvender seg mot Dampsaga allé/Sagaparken.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- kryssing av jernbanen ved stasjonen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- torg være opparbeidet
- fortau langs feltet være opparbeidet

S15 – Gardermovegen 9 og 11

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

S16 – Tomtemoen Vest

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned. Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

S17 – Tomtemoen Øst

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Området bygges fra vest mot øst. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå og arealer til en 6-8 avdelings barnehage.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting

Eksisterende og fremtidige områder kan benyttes til offentlig og privat virksomhet, som undervisning, barnehage, omsorgsboliger, bo- og omsorgssenter, helseinstitusjon, livssyns hus, livssynsnøytralt hus og forsamlingshus/ velhus, park, idrett og kommunalteknisk virksomhet, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet

T1 – Nord for Skogmo skole

Det tillates tjenesteformål innenfor feltet. Det skal etableres en skole. Det skal sikres en buffersone mot dyrka mark.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- krysset med Algarheimsvegen, med trafiksikker kryssing for myke trafikanter være etablert.

T9—Gystadmarka nord

Området har krav om felles planlegging med T10, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA.

Adkomst avklares i reguleringsplan.

Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage, skole, fotballbane, livssynsnøytralt bygg, forsamlingslokale, minnelund, seremonibygge og helsebygg/omsorgsboliger. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.

T10—Gystadmarka nord

Området har krav om felles planlegging med T9, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA.

Adkomst skal være fra Jessheimvegen og eventuelt Anneliese Dørms veg.

Innenfor området skal det etableres skole og barnehage. I tillegg kan det etableres flerbrukshall og fotballbaner. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.

T12 – Jessheim skole og ressurscenter

I tillegg til skole, kan det i dette feltet vurderes regulering til andre underformål av offentlig og privat tjenesteyting. Det skal utarbeides en trafikkutredning med fokus på bedre trafikkavvikling, særlig for busser i Ringvegen, og for gode og trafiksikre løsninger for parkering og levering/henting av elever. Gjennom feltet skal det opparbeides en gangveg/turveg som forbinder sentrum via S5 til Hauganmyra og Nordbytjernet.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Ringvegen mellom Trondheimsvegen og Rådhusvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.

T13 – Omsorgsboliger ved Travalleen

I dette feltet kan det bygges helse- og omsorgsinstitusjon i henhold til reguleringsplanen, plan-id 468. Atkomst fra Rugdevegen. Utnyttelsesgrad regulert til 25 % BYA.

GL1 – Gravlund

Det tillates etablering av gravlund med livssynsnøytralt seremonibygge og krematorium

Gravlunden må ha en minste størrelsesorden på 50 daa.

Området kan reguleres uavhengig av felt K21, men det må etableres en felles adkomst fra fv. 174.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen og anlegget kan tas i bruk skal:

- adkomst til området fra fv.174 være opparbeidet.
- eksisterende skogssti legges om og anlegges som en tursti langs eller gjennom GL1.

§ 2.8 Grønnstruktur

G2—Skogsparken Nordre del

Parken er del av et større overvannssystem for Jessheim og det må tas hensyn til dette ved eventuell opparbeidelse.

Parken skal opparbeides som en naturpark med variert opparbeidelsesgrad. Det bør legges vekt på varierte

lekeplasser med aktivitetsfremmende funksjoner for alle aldersgrupper.

Gjennom området skal det opparbeides:

- gang- og sykkelforbindelse i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G2, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.
- løypebane med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.
- overvann/fordrøyningsanlegg i form av tjern/dammer som også skal tilrettelegges for rekreasjonsformål (brygger, aktivitetsfremmende installasjoner mv.).

G3—Skoleparken

Parken skal opparbeides med treningsfelt for ballidrett og lekeplass dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates, og:

- gang- og sykkelforbindelse gjennom G3 i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G3, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.

- løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.
- overvann/fordrøyningsanlegg.

G4 – Langmyra

Langmyra skal bevares som et myrområde, landskapselement og område for biologisk mangfold. Tiltak og utbygging i nærheten må ikke påvirke grunnvannstanden og Langmyra på en negativ måte, og skal utføres i tråd med detaljregulering grønnstruktur Langmyra, Jessheim, datert 23.3.2021.

G6 – Grønnstrukturforbindelse rundt Gystadmarka nord

Grønnstrukturforbindelsen langs områdets nordlige og østlige grense skal opparbeides med kombinert tur- og løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter, belysning, samt opparbeidelse som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) og sykling sommerstid. Det skal også etableres en parallell trase for gående. I vest og sør skal det opparbeides turløyper.

G7- Stasjonsparken (sør)

Søndre del av stasjonsparken skal transformeres til et trygt, funksjonelt og attraktivt parkmessig rekreasjonsområde.

Utformingen skal sees i sammenheng med eksisterende stasjonspark og møbleres for opphold.

Terrangforskjellen mellom krysset i Algarheimsvegen og feltet (G7) skal utformes parkmessig, med mulighet for opphold og ferdsel. Det skal etableres belysning som forsterker ganglinjer og oppholdssoner.

§ 2.9 Nåværende boligområder

2.9.1 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen er tidstypisk og fremstår med et enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak tar hensyn til dette. Dette gjelder arkitektoniske karaktertrekk som for eksempel takform, fasadeliv, særlige bygningsdeler, materialvalg, konstruksjon, farger, volum og proporsjoner, eller rotering/plassering i forhold til veg. Eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

For områdene Nordbymoen øst, Kvermdalen, Nordby og Døli, slik det fremgår av Nabolagsutredning (2021), skal nye tiltak ved boligfortetting tilpasse seg eksisterende bebyggelse i skala, volum og takform. Ny bebyggelse skal opprettholde eksisterende struktur med hensyn til plassering i forhold til veg. Ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad/delesøknad) skal det dokumenteres at tomten kan bebygges med ønsket kvalitet i tråd med disse bestemmelser.

2.9.2 Sekundær boenhet

Sekundær boenhet tillates kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Med tilknytning menes at den sekundære boenheten ligger i samme bygning som hovedbruksenheten.

Den sekundære boenheten må være vesentlig mindre enn hovedbruksenheten, og kan maksimalt være 80 m².

2.9.3 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal MUA skal dekkles i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. MUA skal oppfylle bestemmelsene i § 2.3.

2.9.4 Overvann og klimatilpasning

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, inkludert takflater. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres kommunalt nett eller føres til andres eiendom. jf. 1.14.3

§ 2.10 Hensynsoner

2.10.1 H810 - Krav om felles planlegging

Det settes krav om felles planlegging i følgende områder: B16, B17, K1, K5, K6 (K6.1-K6.3), K8, K9, K16, K19, K20, K21, K23, S1, S5, S6, S9, S12, S13, S14, S15, S16, S17, og Gystadmarka nord.

Kravet om felles planlegging må avklare inndeling av formål, kvartalsstruktur, gjennomføring av felles infrastruktur med mer. Dette skal bidra til å se større sammenhenger, skape helhetlige områder og sikre gjennomføring av felles løsninger og eventuelt nødvendige bidrag til felles infrastruktur (adkomstløsning, park, bekkeåpning mv).

2.10.2 H740 - Båndleggingssone etter andre lover

Regionalt transmisjonsnett, høyspenningsanlegg

2.10.3 H130 - Sikringssone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Sikringssonen er knyttet til E6, og det er byggeforbud innenfor sonen

2.10.4 H370 - Faresone høyspentanlegg

Faresonen ligger innenfor LNF_1. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

2.10.5 H410 - Krav vedrørende infrastruktur

Hensynssonen angir krav til kryssning av jernbane/ veg for myke trafikanter. Enten som overgang eller som undergang.

2.10.6 H720 - Båndlegging etter lov om naturvern

Hensynssonen er knyttet til Nordbyfjernet Landskapsvernområde. Innenfor verneområdet tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for området.

2.10.7 H540 - Hensynssone grønnstruktur

Innenfor felt K6 må det sikres grønnstruktur som kan håndtere overvann. Hensynssonen definerer viktige flomveier hvor det er krav til bekkeåpning.

2.10.8 H560 - Bevaring av naturmiljø

Områdene innenfor hensynssonene er viktige naturtyper, inngrep som forringer naturtypene tillates ikke. Ved søknadspåtlitte tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi dokumenteres.

2.10.9 H310_1 Fareområde for kvikkleireskred

Faresonen er vist i plankart og i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred. Innenfor fareområdet stilles det krav til geotekniske undersøkelser der det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Det stilles krav til at undersøkelsen inkludert eventuelle sikringstiltak innarbeides i en reguleringsplan før det gis rammetillatelse.

2.10.10 H310_2 Aktsomhetsområder for kvikkleireskred

Hensynssone H310_2 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

2.10.11 H310_3 Aktsomhetsområde for flom

Hensynssone H310_4 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for flom. Ved utarbeiding av reguleringsplan innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Sikkerhet mot flom utredes i samsvar med NVEs veileder 3/2022.

2.10.12 H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Alle inngrep i grunnen, eller andre nye tiltak, som kan virke inn på kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Følgende områder er fredet:

- Stasjonsbygningen H730_7
- Gropavegen H730_5

2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

Kulturmiljøenes særpreg skal sikres, og inngrep som kan forringe kulturhistoriske verdier, helheter og sammenhenger tillates ikke.

Ny bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonene skal hensynta eksisterende vernet/bevaringsverdig bebyggelse i plassering, form, volum, farge og materialbruk.

Bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen tillates ikke revet, men søkes vedlikeholdt og videreutviklet. Ved istandsetting/fasadeendring kan kommunen kreve tilbakeføring til opprinnelig dokumentert utseende. Mer konkrete bestemmelser utarbeides i forbindelse med detaljregulering på bakgrunn av retningslinjene nedenfor.

Retningslinje til § 2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

1 – Gamlebyen vest

Trehusbebyggelsen mellom Storgata og Trondheimsvegen (H570_23), Storgata 14-18 (H570_21)
For å bevare og forsterke helheten og kvalitetene i kulturmiljøet, skal nybygg ha saltak samt en skala og gesims- og mønehøyde som tilsvarer omkringliggende vernet bebyggelse. Ved utvikling av området skal siktlinjer fra Storgata til vernede bygninger sikres, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.
Ved Kingsgården gnr. 135/81 skal den demonterte stallen reetableres med opprinnelig plassering, jf. vedtak i HOP 26.6.2014 sak 143/14.

Det skal etableres en grønn forbindelse/gangforbindelse gjennom kulturkvartalet fra Herredshuset til Vegelgården, jf. temakart grøntstruktur og naturmangfold.
Vegelgårdens hovedfasade beholdes som fondmotiv mot rundkjøringen, også kjent som Varpet.
Innenfor Gamlebyen vest skal skilt ha en enhetlig utforming som respekterer historiske og arkitektoniske verdier, og ikke overdøver den vernede bebyggelsen.

2 – Stasjonsområdet

Stasjonsbygget (H730_7), stasjonsparken, pakkhuset og administrasjonsbygget (H570_22)
Ved utvikling av området vest for jernbanesporet, skal den fredete stasjonsbygningen bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg, og tiltak som forringer opplevelsen av bygningen tillates ikke.
Stasjonsparken skal opparbeides med elementer, gangforbindelser, vegetasjon, bed og beplantning som refererer til den historiske parken. Større, eksisterende trær skal bevares. Siktlinjer og andre viktige akser mellom Stasjonsområdet og Fakkelsenteret/Rådhusplassen skal bevares, jf. bestemmelser og temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

3 – Rådhusplassens omgivelser

Jessheim kirke, enkelte fasadepartier av Fakkelsenteret (H570_20)
I utviklingen av plassen bør fasadene på Fakkelsenteret ivaretas. Jessheim kirke skal bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg.

4 – Verdifulle enkelthus og anlegg

Gjestadskolen (H570_17), Myrvang (H570_25), Stenvåg (H570_27), Bankbygget (H570_32), Romerike folkehøgskole (H570_68), Gamle Nordby skole (H570_90), Furuli (H570_95), Eik (H570_96), Lykkebo (H570_97)
Bygningene skal forvaltes iht. fellesbestemmelsene.
Ifm. med Lykkebo er porten i Leirvegen et militærminne. Anlegget søkes bevart og istandsatt. Kulturminnet kan omplasseres innenfor eiendommen.

5 – Helhetlige boligområder fra 1960- og 70-tallet

Linjebo (H570_74), Sjøbergvegen (H570_85), Brinkvegen (H570_98)
Kulturmiljøenes helhet og struktur inkludert grøntarealer, lekeplasser og garasjer skal bevares. Opprinnelig fargesetting skal bevares, eller ved istandsetting/fasadeendring tilbakeføres der den er endret.

6 – Den eldste villabebyggelsen

Solstua (H570_18), Teisengården (H570_24)
Helheten i miljøene skal bevares, inkludert hager og uthus. Tiltak som hindrer synlighet fra hovedvegene tillates ikke.

7 – Døli Østre og Sundbytunet

Den gamle hovedbygningen og det nye tunet (H570_19)
Inntrykket av gårdstun skal bevares. Siktlinjer fra Trondheimsvegen og Gardermovegen mot Romeriksbåsen skal ivaretas, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

8 – Gårdstun og småbruk

Allergot Langeland (H570_31), Nygård (H570_26), Allergot Madsstuen (H570_29), Holen Bråstastuene (H570_66)
Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårds- og småkårsbebyggelse skal bevares.

9 – Hulvei

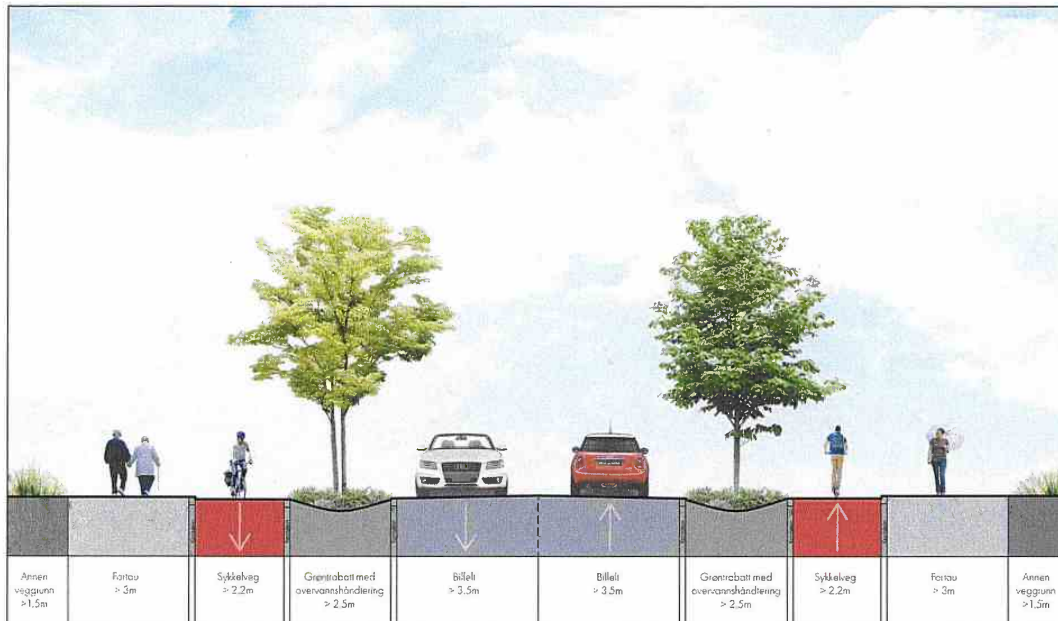
Gropavegen (H570_87)

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

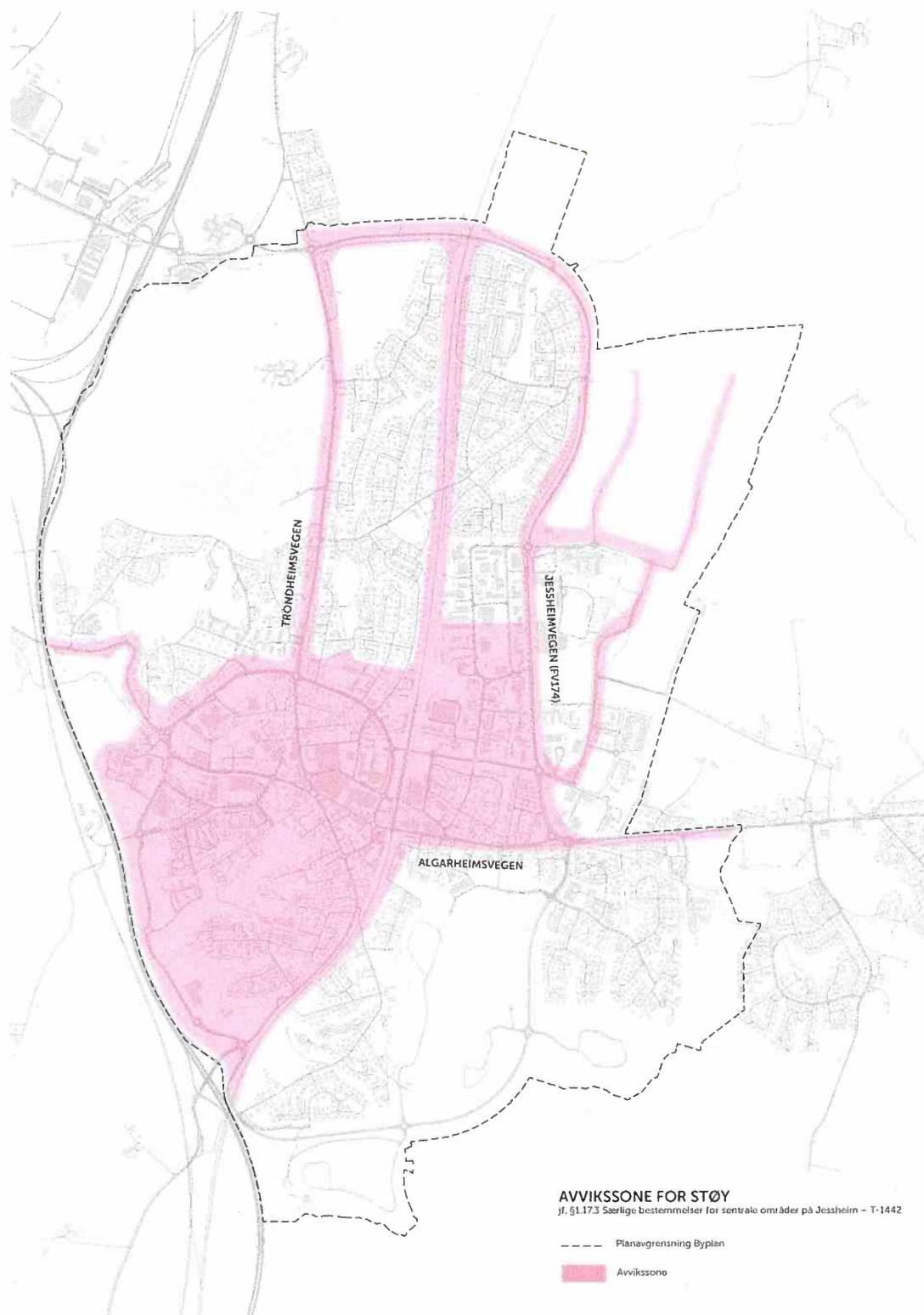
Til § 1.15 Mobilitet

Ideal prinsippsnitt

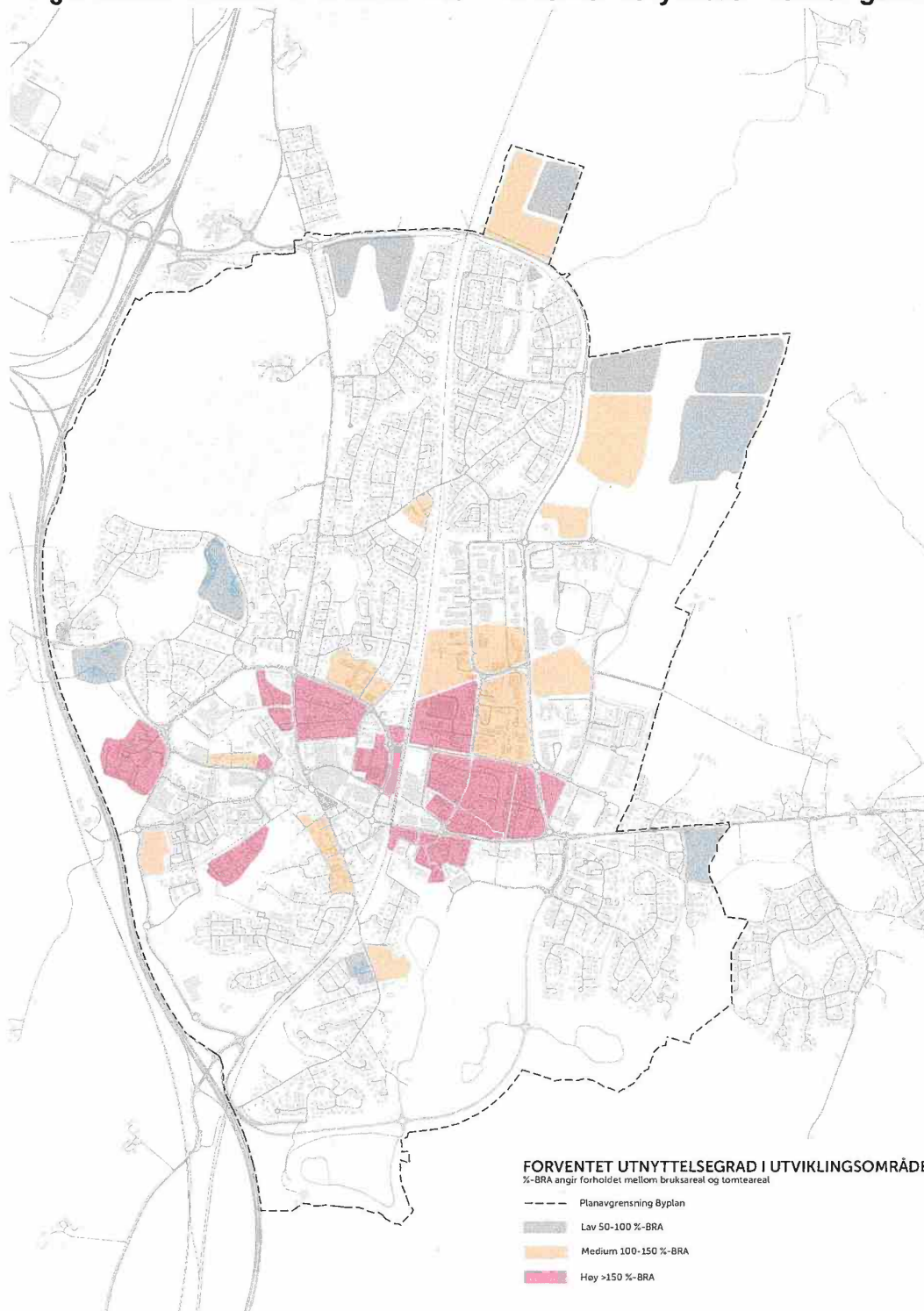
Illustrasjonen nedenfor viser idealsnittet for vegene på Jessheim. Idealet viser areal avsatt til gående, opphøyd sykkelvei, grøntareal for overvannshåndtering og kjørebane for veg. Ved regulering må snittet tilpasses situasjonen og behovet i området.



Til § 1.17 Støy - Avvikssone for støy



Til § 2 Bestemmelser til arealformål - Forventet utnyttelse i utviklingsområder



KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM

§ 4.1 Generelt

Uavhengig av arealformål i kommunedelplanen kan kommunen stille krav til parkering jf. pbl. § 11-9 nr. 5. Parkeringsnorm for Jessheim gjelder for all arealplanlegging innenfor kommunedelplanens avgrensning, der annet ikke fremgår av kommunedelplanens bestemmelser eller andre nyere planer.

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for mennesker med nedsatte funksjonsevner, og skal anvendes i bygge- og reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring. Kommunen kan ved regulering vurdere 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.

§ 4.2 Arealkrav for parkering

Biloppstillingsplass på bakkeplan skal være minimum 18 m², og inngår i beregning av utnyttelsesgrad. Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

For næringsbygg og institusjoner skal det sikres at en andel av parkeringsplassene etableres med ladepunkt for el-bil. Minimum 2 plasser skal ha ladepunkt for el-bil. Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet.

§ 4.4 HC-parkering

Minimum 5 % av parkeringsareal, og minimum 2 biloppstillingsplasser, ved publikumsbygg og ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatte funksjonsevner.

§ 4.5 Sykkelparkering

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplasser skal være under tak. All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og det skal avsettes sykkelparkering til ulike typer sykler (lastesykkel, sykkelvogner, el-sykler med mulighet for lading ol.), med fastmonterte sykkelstativ.

Ved større boligutbyggingsprosjekter med bilparkering i parkeringskjellere/parkeringshus (f.eks. borettslag, sameie, mm.) skal hoveddelen av sykkelparkeringen tilrettelegges innendørs. Areal avsatt til parkering skal utformes slik at det gir god og trygg framkommelighet for gående, syklende og personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 4.6 Parkering til service

For alle større boligprosjekter skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser per 100 boliger til service og tjenester som hjemmehjelp, servicebiler og varelevering. Av disse må minimum 1 parkeringsplass være etablert samtidig med første byggetrinn. Minimum 2 parkeringsplasser må være lett tilgjengelig plassert ift. innganger/heis. Minimum bredde for parkeringsplass skal være 4,5 meter. Serviceplasser kan plasseres i tilknytning til gjesteparkering.

§ 4.7 Bildelingsordning

Bildeling skal vurderes i reguleringsplaner slik at parkeringsplasser for bildeling sikres.

For områder hvor det etableres felles parkeringsanlegg, bør det vurderes at opp mot 5% av parkeringsplassene etableres til bildelingsordning. For øvrige soner må fordeling mellom ordinære parkeringsplasser og eventuelt antall bildelingsplasser avklares for hvert prosjekt. Parkeringsplasser av satt til bildeling skal være allment tilgjengelige. Det bør foreligge en skriftlig avtale med en leverandør av bildelingsordning.

§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

Parkeringskrav for andre formål enn nevnt nedenfor må fastsettes i reguleringsplan. 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.

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp til nærmeste hele tall.

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 m² bruksareal
Kontor	0,5-1	Minimum 2	75 m² bruksareal
Industri	0,5-1	Minimum 2	200 m² bruksareal
Lager/logistikk	0,5-1	Minimum 2	400 m² 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 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER

§ 5.1 Utdypende forklaringer

Plasskrevende handel

Plasskrevende varegrupper er biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentre. Innenfor byplanområde kan dette bare etableres innenfor følgende næringsområder der reguleringsformålet er plasskrevende handel:

- Jessheim næringspark

Teknisk infrastruktur

I begrepet teknisk infrastruktur inngår bla. følgende (listen er ikke uttømmende):

- Vann- og avløpsanlegg, inkludert overvannsløsninger
- Renovasjonsordning
- Støyskjerming
- Veg og parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg)
- Veglys
- Torg, park, grønnstruktur
- Lekearealer

§ 5.2 Definisjoner

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommunedelplanen.

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.

Bebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger, enebolig med sekundær boenhet og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minimum 8 meter. Reguleringsplanene, og kommunedelplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.

Enebolig:

Frittliggende bygning med én hovedbruksenhet, beregnet på én husstand.

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).

Våningshus:

Se enebolig/enebolig med integrert sekundær boenhet.

Tomannsbolig:

En frittliggende 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 boenheter. Hver boenhet har egen inngang.

Kiedehus:

Bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod e.l.

Terrassert bebyggelse:

Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Tre-/firemannsbolig:

En frittliggende 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:

Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.

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, har egen inngang, og er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

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 støynivåer 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 støynivå 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 støy påvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

Bylogistikk

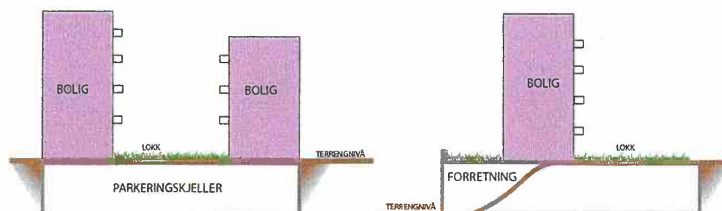
Bylogistikk defineres som alt transport av varer, utstyr, avfall og snøhåndtering som skjer innenfor en by, samt transport til og fra byene, gjennom byene og innad i selve byområdet. Bylogistikk er en kompleks sammensetning av ulike aktører, fra vareeiere og transportører til myndigheter og innbyggere.

Mobilitetshus

I motsetning til et ordinært parkeringshus, er et mobilitetshus et flerfunksjonelt bygg med samlokaliserte mobilitetskonsepter, som inkluderer et bredt tilbud for flere reisende. Et mobilitetshus forsøker å tilrettelegge for grønne transportvalg. Et mobilitetshus kan for eksempel være punkt for; bylogistikk/varelevering, ladepunkt for el-biler, el-sparksykler, sykkelhotell og verksted, ordning for delebil og andre mobilitetstjenester.

Lokk – uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer kan etableres på lokk på terreng-/gatenivå eller på hevet lokk over parkeringskjeller under/delvis under bakken. Takterrasse på toppen av bygninger med vanlig bygningsdybde omfattes ikke av definisjonen av lokk.



Tretrinsstrategien for overvannshåndtering

Tretrinsstrategien 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 for eksempel 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.

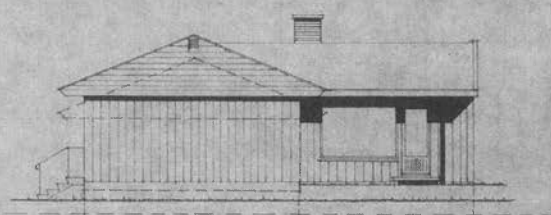
Trinn 3:

Sikre trygge flomveger (>40 mm)

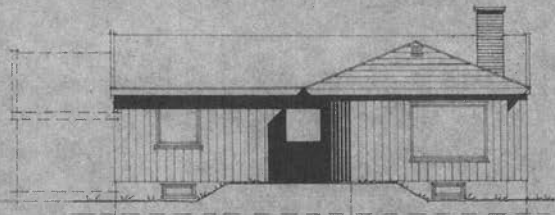
Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre utsatte områder, flomsikre tilgrensende bygg osv.



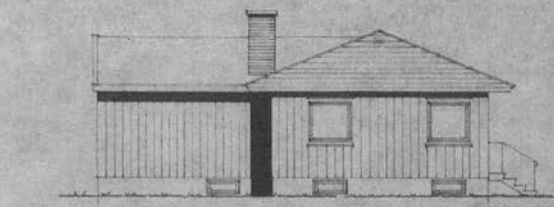




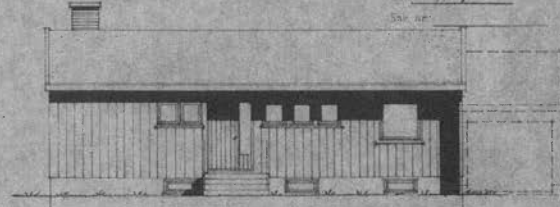
FASADE MOT SYD VEST



FASADE MOT SYD ØST



FASADE MOT NORD ØST



FASADE MOT NORD VEST

BYGGHERR: N. Nilsen
 Ullensaker Byggherre
 11/17
 SAK NR.

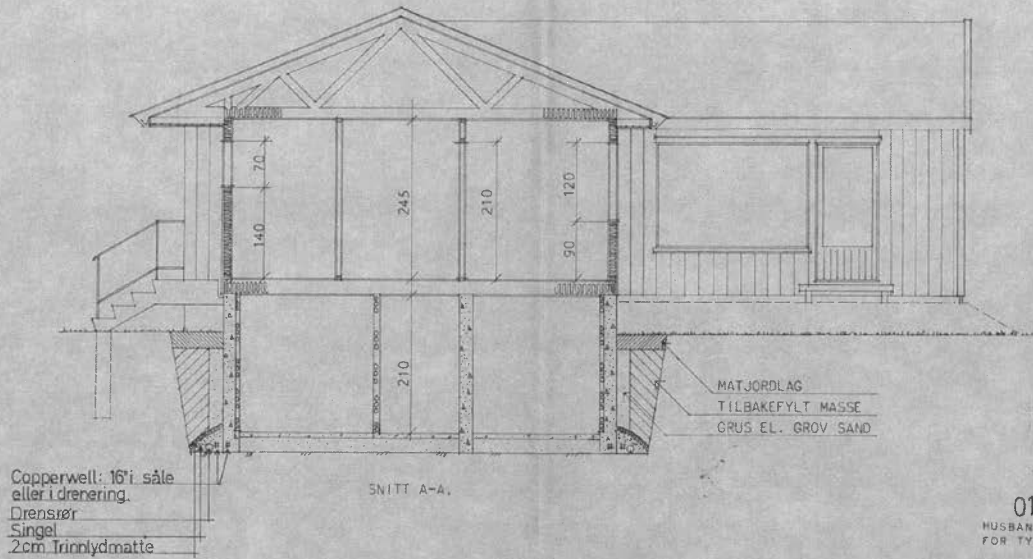
014-71

HUSBANKENS REG. NR.
 FOR TYPETEGNINGER.

--- OPPRINNELIG TERRENG.
 --- PLANERT TERRENG.

BYGGHERR: NILS ANTON KLEVEN TYPE CORNER 70 D+ 1:100 BLAD
 BYGGESTED: GNR. 4, 2 NR. 18, NORDBY LØSEBOLIG OF 103, 8* LEIEAREAL: 95* DATO: 8/21
 BYGGKONTOR: ULLENSAKER SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR KORT: 7/21

22° TAKVINKEL



014-71
HUSBANKENS REG. NR.
FOR TYPETEGNINGER.

1. BYGGHERR: N/S
2. BYGGESTED: N/S
3. BYGGELØS: N/S

2506090000151812

BYGGHERR: N/S
BYGGESTED: N/S
BYGGELØS: N/S

TYPE CORNER 70 D+
ENEBOLIG GF: 103,8 m² LEIEAREAL: 95 m²
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR

NOSE 400/11	HAL 1/10	BLAD
OATO 1/10	2/10	3
KORR. 1/10		



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Grevlingvegen 21
2069 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre