



**aktiv.**

Kjerkevegen 269, 2040 KLØFTA

**Enebolig med stor hage og 5  
soverom. Dobbel garasje.  
Barnevennlig. Solrik hage.**



Eiendomsmegler MNEF

## Vibeke Voksøy

**Mobil** 402 23 800

**E-post** vibeke.voksøy@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 750 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 750 000,-  
**Selger:** Lars Røhnebæk  
Björg Kristiane Røhnebæk

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1990  
**BRA-i/BRA Total** 270/318 kvm  
**Tomtstr.:** 1574 kvm  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 36, bnr. 26  
**Oppdragsnr.:** 1205260090

# Enebolig med stor hage og 5 soverom. Dobbel garasje. Barnevennlig. Solrik hage.

Velkommen til Kjerkevegen 269, en romslig enebolig beliggende på Kløfta i Ullensaker kommune. Området byr på et landlig preg med kort avstand til sentrum, skoler, barnehager, butikker og kollektivtransport, noe som gjør det ideelt for familier og pendlere. Eiendommen har en flat tomt med gruset ankomst og opparbeidet gressplen.

Boligen er oppført i 1990 og har et bruksareal på 318 m<sup>2</sup> fordelt på to etasjer. Første etasje inkluderer stue, kjøkken, bad, vaskerom, WC og to soverom, mens kjelleretasjen har kjellerstue, bad, tre soverom og flere boder. Utearealet består av en terrasse på 22 m<sup>2</sup> og en entréveranda på 8 m<sup>2</sup>. I tillegg har eiendommen en frittstående garasje på 48 m<sup>2</sup>.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	87
Nabolagsprofil .....	98
Budskjema .....	166

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 270 kvm

BRA - e: 48 kvm

BRA totalt: 318 kvm

TBA: 67 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 131 kvm Entré, gang, bod/teknisk rom, kjellerstue/oppholdsrom, bad, bod 3/vedbod, innredet rom, 2 boder og 3 soverom

1. etasje

BRA-i: 139 kvm Entré, vaskerom, wc/toalettrom, gang, stue, kjøkken, bad, bod/tidligere kjølerom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

67 kvm Terrasse- og balkongareal

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 kvm Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

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/>.

BRA-i: 270 m2.

1.etasje: Entré, vaskerom, WC/toalettrom, gang, stue, kjøkken, soverom 1, bad, soverom 2 og bod/tidligere kjølerom.

Kjelleretasje: Entré, gang, bod/teknisk rom, kjellerstue/oppholdsrom, bad, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bod 1, bod 2/vedbod, innredet rom og bod 3.

BRA-e: 48 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Garasje.

BRA-b: 0 m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 318 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, vaskerom, WC/toalettrom, gang, stue, kjøkken, soverom 1, bad, soverom 2 og bod/tidligere kjølerom.

Kjelleretasje: Entré, gang, bod/teknisk rom, kjellerstue/oppholdsrom, bad, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bod 1, bod 2/vedbod, innredet rom og bod 3.

1.etasje: Garasje.

TBA: 67 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entréveranda og terrasse.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.39 m.

Målt takhøyde i kjelleretasje 2.30 m.

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 (m<sup>2</sup>), 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 ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygnings sakkyndig 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 innsiden av vegg mellom bruksenheter.

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

Garasje

Se beskrivelse under arealopplysninger om eneboligen.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1574 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Relativ flat tomt med gruset ankomstområdet og opparbeidet gressplen med beplantning. Et areal på 362 m<sup>2</sup> skal arealoverføres fra eiendom med gnr 36/1 til eiendom gnr 36/26. Vedtak fra Ullensaker kommune er vedlagt salgsoppgaven. Oppmålingsforretning foretas av Ullensaker kommune så snart som mulig.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Kløfta i Ullensaker kommune, et område kjent for sitt landlige preg og samtidig nærhet til sentrum og nødvendige fasiliteter. Kløfta tilbyr et godt utvalg av barnehager, skoler, butikker og kollektivtransport, noe som gjør området attraktivt for både familier og pendlere.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Kløfta stasjon kun 6 minutter unna, og Dragvoll 14 minutter unna. Det finnes også flere busslinjer i nærheten, som linje 425 og 436, med holdeplasser innen kort avstand.

Dagligvarebutikker som Rema 1000 Byporten Jessheim og Kiwi Kløfta er henholdsvis 5 og 6 minutter unna. Det er også flere dagligvarebutikker på Kløfta. Det er også kort vei til sportstilbud som Kløfta stadion og Døli skole med aktivitetshall og fotballbaner.

Området har et godt utvalg av skoler, inkludert Døli skole, Åreppen skole og Jessheim videregående skole, alle innen rimelig avstand. Det finnes også flere barnehager, som Soria Moria barnehage og Døli barnehage, som ligger 5 minutter unna.

For de som liker friluftsliv, er området avsatt til landbruk, natur og friluftsområde i kommuneplanen, noe som gir gode muligheter for turer og rekreasjon.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### **Bygningssakkyndig**

August Magnus

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig på ett plan med kjelleretasje, oppført i 1990. Bygningen har et støpt fundament til grunn og en grunnmur av LECA. Dreneringen er fra byggeåret. Veggkonstruksjonen består av en trebindingsverkskonstruksjon med stående, malt

eller beiset trepanel som utvendig kledning. Veggene er isolert i henhold til eldre krav. Boligen har et saltak tekket med tegltakstein. Takkonstruksjonen er utført med takstoler i tre. Takrenner og nedløp er laget av hvitlakkert stål. Etasjeskillerne er konstruert med trebjelkelag og LECA. Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags glass, en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre. Eiendommen har en entréveranda og en terrasse med adkomst fra stuen. Begge er oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk. I tillegg finnes det utvendige trapper i trekonstruksjoner. Til eiendommen hører en frittstående garasje oppført i 1990. Garasjen har saltak tekket med takstein, støpt fundament, grunnmur i LECA og en trebindingsverkskonstruksjon med stående, malt eller beiset trepanel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Taktekking og undertaket har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 1: Taktekking har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det er noe mose på takplatene og yttertak har behov for vask.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at det vokser trær og andre grønne vekster i nærheten av yttertaket.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventede levetid og takrenner har værslitasje.

Årsak: Takrenner og nedløp har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er kondensskjolder på takplatene i undertaket enkelte steder, og det mangler lufting fra den ene gavlsiden på loftet.

Årsak 1: Kondensskjolder oppstår gjerne som følge av dårlig ventilasjon og temperatursvingninger, hvor varm, fuktig luft ikke får tilstrekkelig utløp og kondenserer på kalde takplater. Manglende lufting fra gavlsiden forsterker problemet ved at fuktigheten blir stående i loftsrommet.

Det er stedvis museekskremitter på isolasjonen på loftet.

Årsak 2: Museaktivitet skyldes ofte at små åpninger eller sprekker gir tilgang til loftsrommet, spesielt i den kalde årstiden når mus søker ly og varme.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduer har stedvis små merker og tørrsprekker på utsiden og vinduer fra 1989 har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 1: Små merker og tørrsprekker skyldes naturlig aldring, slitasje og påvirkning fra vær og vind. Over tid vil sol, regn og temperatursvingninger bidra til at treverket tørker ut og får sprekker.

Det er ikke tilstrekkelig tett mellom vindu i vedbod og karmen.

Årsak 2: Manglende tetting skyldes trolig slitasje på pakninger eller uttørking av materialene, eventuelt at vinduet er eldre og har blitt utsatt for vær og vind over lengre tid.

#### - Utvendig - Dører

Avvik: Ytterdørene har slitasje på overflaten, fuktmerker nederst og er fra byggeåret. Balkong- og terrassedørene har merker på overflaten, subber litt mot karmen, og alle dørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Årsak: Slitasje og merker skyldes naturlig aldring, hyppig bruk og påvirkning fra værforhold gjennom mange år. At dørene er fra byggeåret, samt jevnlig eksponering for regn, vind og temperatursvingninger, har bidratt til at overflaten har blitt slitt og at dørene subber i karmen.

#### - Innvendig - Overflater

Avvik: Vegger har stedvis små sprekker, slitemerker, merker etter gamle veggfester og bilder på vegger, knirk, glipper, små fuktsveller i skjøter og slitemerker på parkettgulvene. Sprekk i fliser på gulv i kjelleretasjen.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier bruksslitasje som ofte oppstår over tid, spesielt i eldre boliger med mye trafikk i gangarealer og oppholdsrom.

#### - Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Skorsteinen og vedovnene er fra byggeår.

Årsak: Skorsteinen og vedovnene har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### - Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er sprekk i flis og i vegg ved bod i underetasjen og det ble fuktsøkt noe forhøyde fuktverdier på gulvdekket i bod. Hjemmelshaver opplyser at de forhøyede fuktverdiene kan skyldes en lekkasje fra en gammel fryser som sto i boden.

Årsak: Sprekkene og forhøyet fukt kan skyldes utilstrekkelig tettesjikt under gulvet, samt mangelfull drenering langs yttervegg mot terreng. Bevegelse i grunnen eller varierende fuktbelastning gjennom året kan også bidra til sprekkdannelse.

#### - Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det ble gjort en enkel funksjonstest av noen dører. Noen av dem subber litt mot karmen, men de er fra 1989 og har allerede passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Årsak: Dørene viser tegn til naturlig slitasje og aldring, noe som er forventet etter lang brukstid.

#### - Våtrom - Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er sprekk og bom i fliser over badekaret og ved servantseksjon.

Årsak 1: Sprekkdannelse og bom i fliser har karakter som er forenlig med bevegelser i

grunnen og dårlig vedheft.

Veggfliser og takplater er noe slitt og har overskredet sin forventede levetid.

Årsak 2: Veggfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er bom under fliser og sprekk i fliser ved dørteraskel.

Årsak 1: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under fliser i dusjsonen.

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Store deler av gulvet er i vater og noe motfall ved dusjkabinettet.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Fliser på gulv har passert mer enn sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje.

Årsak: Gulvfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Sluket ble ikke inspisert under befaringen, fordi det var et fastmontert dusjkabinett foran sluket og et innfliset badekar som hindret inspeksjonen.

Årsak 1: Forholdet tilsier at sluket var ikke mulig å åpne uten å gjøre destruktive inngrep.

Membranen på våtrommet har passert mer enn sin forventede levetid.

Årsak 2: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Vann- og avløpsrør er fra byggeåret og innredninger har noe bruksslitasje.

Årsak: Rørene er originale og har vært i bruk over lengre tid, noe som er vanlig i eldre boliger. Innredninger er forenlig med alder og bruk.

- Våtrom - Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Ventilasjon har passert mer enn sin forventede levetid.

Årsak: Ventilasjonsanlegget har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

- Våtrom - Kjelleretasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er sprekk og bom i fliser ved nedre del av servantseksjon og i dusjsonen.

Årsak 1: Sprekkdannelse og bom i fliser har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen og dårlig vedheft.

Veggfliser vurderes å ha bruksslitasje og har passert mer enn sin forventede levetid.

Årsak: Veggfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

- Våtrom - Kjelleretasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er bom under fliser i dusjsonen og ved servantseksjon.

Årsak 1: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under fliser i dusjsonen.

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Store deler av gulvet mellom dørtreskel og frem til servantseksjonen er mer eller mindre i vater.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på

gulvet ved oppføringstidspunktet.

Fliser på gulv har passert mer enn sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje.

Årsak 3: Gulvfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

- Våtrom - Kjelleretasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membranen på våtrommet har passert mer enn sin forventede levetid.

Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

- Våtrom - Kjelleretasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Vann- og avløpsrør er fra byggeåret og innredninger har noe bruksslitasje.

Årsak: Rørene er originale og har vært i bruk over lengre tid, noe som er vanlig i eldre boliger. Innredninger viser tegn til normal slitasje etter daglig bruk.

- Våtrom - Kjelleretasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er naturlig avtrekk på badet.

Årsak: Det var lavere krav til ventilasjon på bad fra byggeåret.

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke installert komfyrvakt, ettersom hjemmelshaver opplyser at stekeovn og platetopp ble montert rundt 2010. Kravet ble innført i TEK10 samme år.

Årsak 1: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Kjøkkeninnredningen vurderes å ha alders- og bruksslitasje, med små merker i de innvendige skapskrogene og på overflatene, og den er fra byggeåret.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

Parkettgulvet har enkelte glipper, slitasje på overflaten, fuktsvelling og tre løse parkettlameller.

Årsak 3: Glipper og løse lameller oppstår ofte som følge av bevegelse i underlaget, feil eller slitt lim, eller naturlig krymping/utvidelse i treverket ved endringer i temperatur og luftfuktighet. Fuktsvelling skyldes gjerne fuktinntrengning fra vannsøl, lekkasje eller høy luftfuktighet over tid. Slitasje på overflaten er vanlig ved normal bruk og manglende vedlikehold.

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Kjøkkenventilatoren har passert sin forventede levetid og har behov for rens.

TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Innvendige vannrør og røroppheng er fra 1990 (byggeåret) og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Rør og oppheng er utsatt for naturlig slitasje over tid, samt påvirkning fra vanntrykk og temperaturvariasjoner.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Avløpsrør fra ifra 1990 og har passert mer enn halvparten av sin levetid, men avløpskapasiteten er tilstrekkelig og det er ingen lukt fra rørene.

Årsak: Alder på rørene tilsier naturlig slitasje og økt risiko for fremtidige skader.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Kjøkkenventilatoren og den elektriske baderomsviften har passert sin forventede levetid og har behov for rens.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er riss og små sprekkedalenes på grunnmur og grunnmur er fra 1990.

Årsak: Sprekkdannelse i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

- Tomteforhold - Terrengeforhold

Avvik: Ved visuell inspeksjon vurderes det at det ikke er tilstrekkelig fall fra grunnmur. Terrenget er tilnærmet flatt på baksiden av boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis.

Årsak: Under oppføringen av boligen er det ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er råteskade på vindskien og panelbordet ved porten.

Årsak 1: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med råteskader i treverket.

Ytterkledningen er montert fornærme bakkenivå.

Årsak 2: Deler av ytterkledningen står nærmere enn 10 cm fra grunn og vurderes å være montert fornærme bakkenivå.

Det mangler luftespalte under ytterkledningen.

Årsak 3: Forholdet har karakter som tilsier at det er montert feil eller en mangel ved oppføringstidspunktet.

Panelbord vurderes å ha noe tørrsprekker og er i fra byggeår

Årsak 4: Forholdet har karakter som er forenlig med eldre boliger og skyldes manglende vedlikehold.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Terrassebordene har stedvis tørrsprekker, litt grønske og slitasje på overflaten. Terrassen har nedbøyninger ved søylen, og rekkverket har mange tørrsprekker samt noe avflassing av maling.

Årsak: Tørrsprekker og slitasje skyldes langvarig eksponering for sol, regn og vind, samt naturlig aldring og manglende vedlikehold. Nedbøyningene ved søylen oppstår ofte på grunn av svakheter i konstruksjonen eller tung belastning, mens grønske

dannes på fuktige områder uten tilstrekkelig sollys.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Ved visuell inspeksjon av berederne ble det avdekket at det var avdrypp fra bereder og korrosjon på vanntilkoblingen, samt at berederen er 36 år gammel og har overskredet sin forventede levetid.

Årsak: Berederen er 36 år gammel og har betydelig overskredet sin forventede levetid.

Visuell inspeksjon viste både avdrypp fra berederen og tydelig korrosjon på vanntilkoblingen, noe som indikerer at både alder og ytre påvirkninger har ført til svekkede komponenter.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Knotteplasten på fremsiden av boligen mangler klemlist og står åpen for fuktinntrengning.

Årsak 1: Manglende klemlist kan skyldes at klemlisten ikke ble montert ved opprinnelig installasjon, eller at den har løsnet over tid på grunn av værpåvirkning og naturlig slitasje. Dette kan også være et resultat av manglende vedlikehold eller feil utført arbeid.

Fuktsikringen og dreneringen er ifra 1990 og har passert mer enn halvparten av sin forventete levetid.

Årsak 2: Dreneringens alder og naturlig slitasje over tid reduserer effektiviteten.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

## **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 139 kvm: Entré, vaskerom, wc/toalettrom, gang, stue, kjøkken, bad, bod/tidligere kjølerom og 2 soverom

TBA 67 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjelleretasje:

BRA-i 131 kvm: Entré, gang, bod/teknisk rom, kjellerstue/oppholdsrom, bad, bod 3/ vedbod, innredet rom, 2 boder og 3 soverom

Garasje:

BRA-e 48 kvm: Garasje

## **Standard**

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitvarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn er på kjøkkenet. Vedr. hvitvarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i

salgsoppgaven.

**Bad etasje:**

Badet har fliser på veggene og himlingsplater i taket. Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Det er elektrisk styrt vifte.

**Bad kjelleretasje:**

Badet har fliser på veggene og panel i taket. Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er naturlig ventilering.

**Innvendige overflater:**

Gulv: Parkett, furu og betong.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater og trepanel.

**Tekniske installasjoner:**

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Innvendige vannrør og røroppheng er fra 1990.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er fra 1990.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon, naturlig avtrekk på bad i 1. etasje, elektrisk baderomsvifte på bad i underetasjen og kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom.

### **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2019:

- Klebersteinpeisen i kjelleretasjen er fra ca. 2019

2010:

- stekeovn og platetopp ble montert rundt 2010

1996:

- Det er installert varmepumpe.

### **Parkering**

Dobbelgarasje. Biloppstillingsplasser på egen eiendom.

### **Radonmåling**

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen har elektriske varmekabler i hele kjelleretasjen (unntatt bod) og på badet i 1. etasje. Oppvarming skjer også via peisovn i stuen i 1. etasje og kjellerstuen, samt en varmepumpe i stuen i 1. etasje.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 4 750 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 8 610 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Totalt: kr 8610,00

### **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 om 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 36, bruksnummer 26 i Ullensaker kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

30.06.2016 - Dokumentnr: 2016/595462-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 1 000 000  
Panthaver: Odal Sparebank  
ORG.NR: 937 887 043

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 25/1-1993. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes: Garasje/m rom for Biovac anlegg er byggemeldt til bygnings sjefen. Det må sendes inn tegninger av hus med Biovac anlegg utvändig sanitæranlegg til rørleggerkontrollen. Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført. 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. Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Ullensaker kommune 2021-2030, vedtatt 23.03.2021, og er avsatt til landbruk, natur og friluftsområde (LNFR).

Kommunen er i en planprosess som baserer seg på Samferdselsdepartementets beslutning om at en mulig ny tredje rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen.

### **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

### **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.

#### **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.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som

boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

**Ansvarlig megler**

Vibeke Voksøy  
Eiendomsmegler MNEF  
[vibeke.voksoy@aktiv.no](mailto:vibeke.voksoy@aktiv.no)  
Tlf: 402 23 800

**Ansvarlig megler bistås av**

Vibeke Voksøy  
Eiendomsmegler MNEF  
[vibeke.voksoy@aktiv.no](mailto:vibeke.voksoy@aktiv.no)  
Tlf: 402 23 800

Nicklas Wathne  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[nicklas.wathne@aktiv.no](mailto:nicklas.wathne@aktiv.no)  
Tlf: 467 48 878

**Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023  
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

**Salgsoppgavedato**

08.05.2026







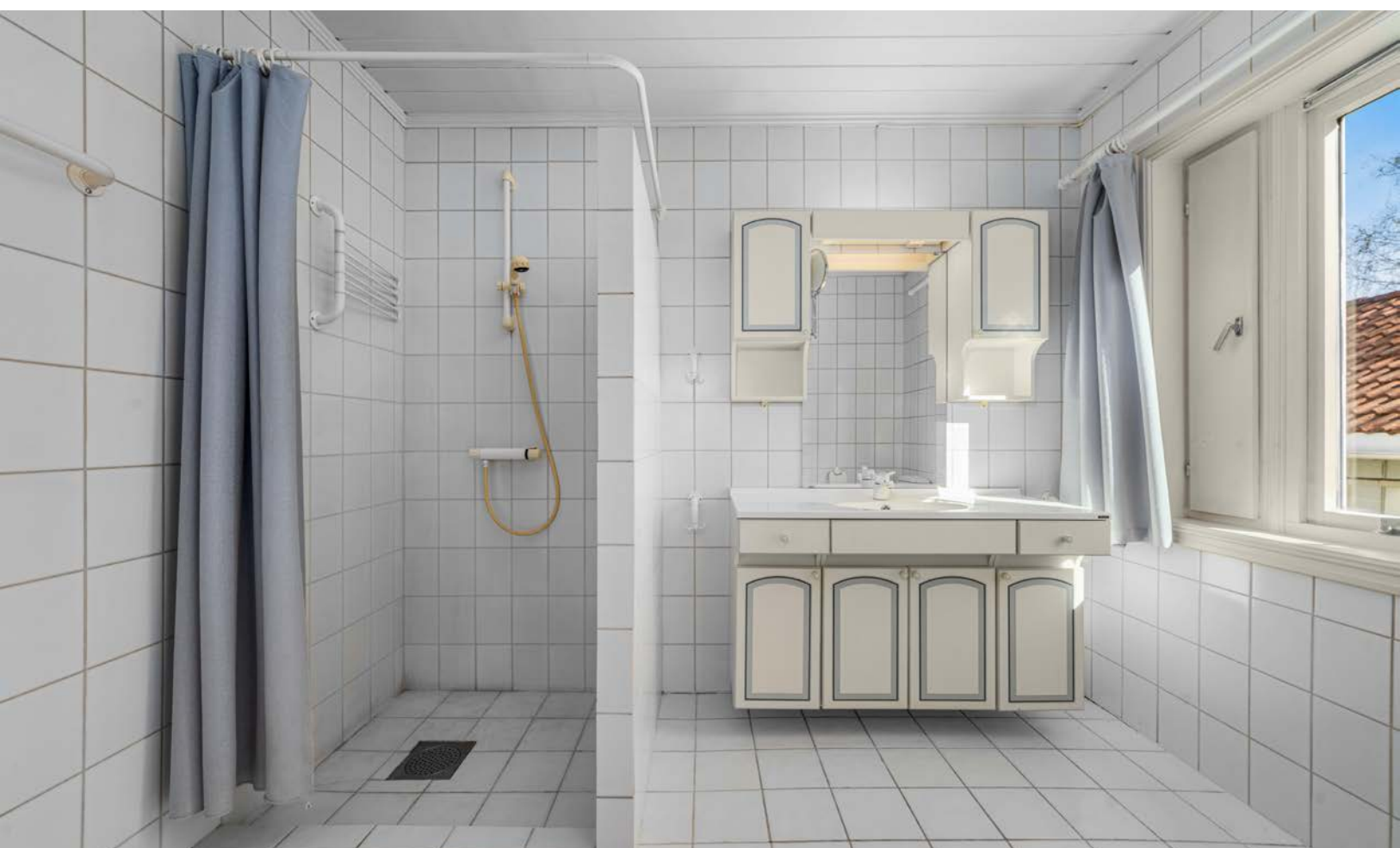








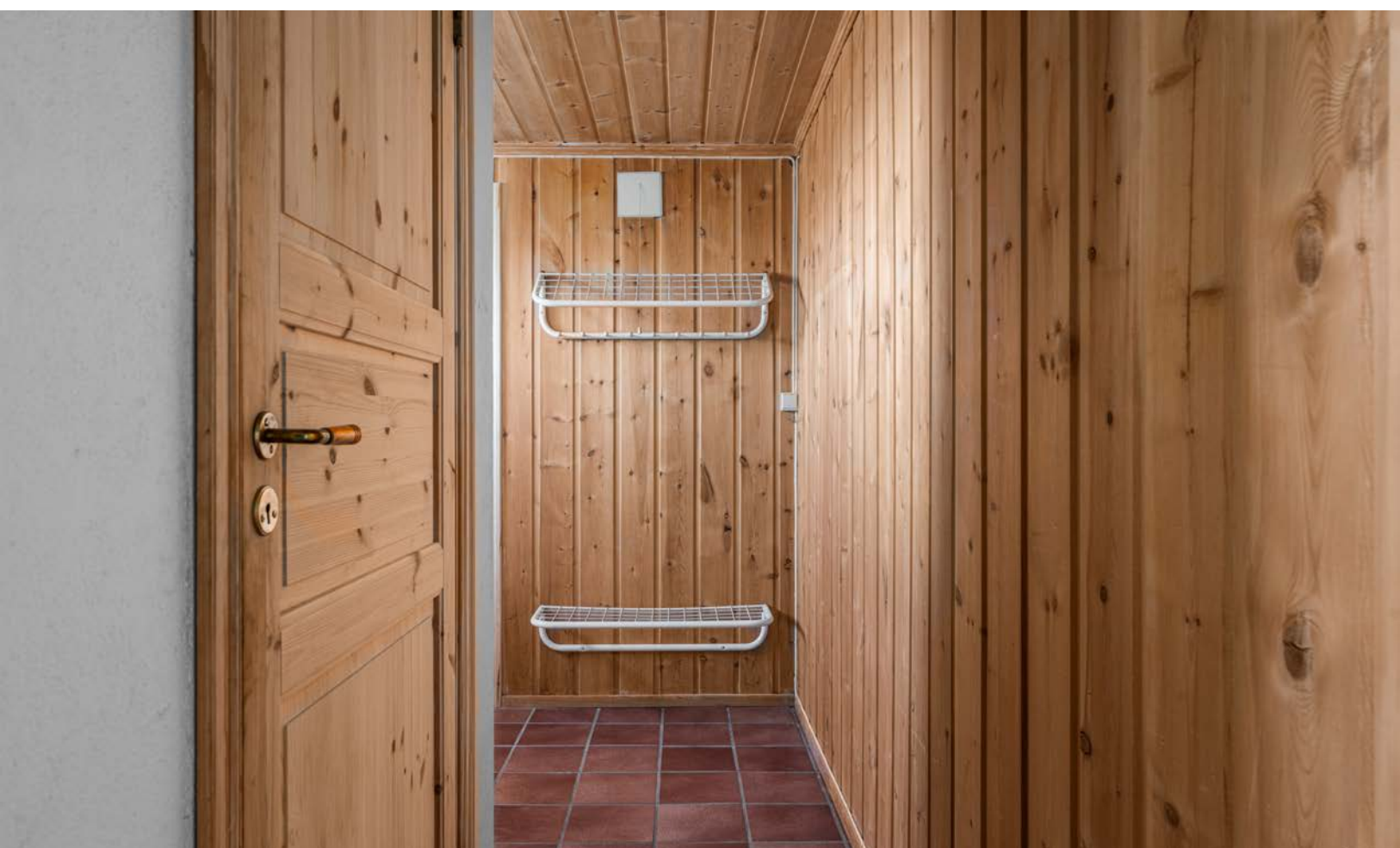








































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kjerkevegen 269 , 2040 KLØFTA

 ULLENSAKER kommune

 # gnr. 36, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 318 m<sup>2</sup> BRA-i: 270 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 22668-1022

Referansenummer: GF9677

Autorisert foretak: TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Rapportansvarlig



August Magnus  
Ekstern Takstingeniør  
august@tmam.no  
980 23 301

**BMTF**



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen har noe behov for vedlikehold og oppgraderinger, og det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak som råteskade på vindskiene, avdrypp fra varmtvannsberederen, skeivhet og nedbøyninger på terrassen, samt skade på knotteplasten. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1990

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Entréveranda på 8 m<sup>2</sup>, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trerekverk på 70 cm høyt.

Terrasse på 22 m<sup>2</sup> med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trerekverk på 70 cm høyt.

Utvendige trapper i trekonstruksjonene.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av LECA.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Gulvet er av fliser og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen både behandlede og ubehandlede fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av flis ved dusjkabinett til toppen av membranen ved dørterskelen er et motfall på 3 mm og deler av gulvet er mer eller mindre i vater.

Det er eldre plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang/kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-% (ingen utslag).

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

### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9 mm og resterende gulv er mer eller mindre i vater.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-% (ingen utslag).

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon, naturlig avtrekk på bad i 1.etasje, elektrisk baderomsvifte på bad i underetasjen og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom.

# Beskrivelse av eiendommen

Sikringssskap plassert på vegg i teknisk rom i underetasjen.  
Automatsikringer og jordfeilbryter.  
15 fordelingskurser.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 1990.  
Bygningen har grunnmur i LECA Støpt fundament til grunn.  
Relativt flatt terreng med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen på baksiden av boligen.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler.  
Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha sløkkeutstyr 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).

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Årsak: På de opprinnelige byggetegningene var det tegnet inn et innredet rom som i dag er delt opp med en tilstøtende bod, og et Biovac-rom som nå fungerer som teknisk rom med en entré.

Risiko: Det kan være risiko for at avviket i byggetegningen kan få betydning for videre bruk, ombygging eller søknadsprosesser.

Konsekvens: Det gjøres oppmerksom på at det som er endret fra opprinnelige byggetegninger er søknadspliktig. Dette kan få økonomiske konsekvenser som kostnader til bruksendring, tilbakestilling av rommene til opprinnelig stand eller bøter fra kommunen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke hva som faktisk er godkjent hos kommunen, og eventuelt søke om bruksendring dersom det er nødvendig.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Årsak: Manglende byggetegninger kan skyldes at garasjen ble oppført uten at det ble sendt inn søknad til kommunen, eller at dokumentasjonen ikke ble arkivert. Det kan også være at det var uklarerhet rundt regelverket for søknadsplikt på tidspunktet garasjen ble bygget.

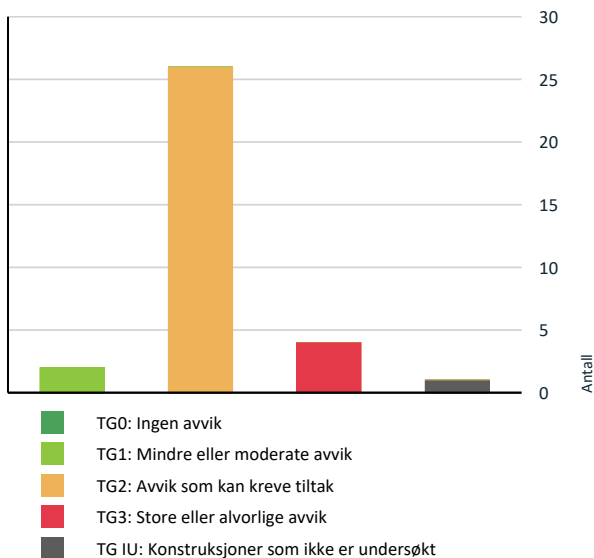
Risiko: Fravær av godkjente tegninger og tillatelse kan medføre risiko for at kommunen krever dokumentasjon eller tilbakestilling dersom det oppdages avvik. Det kan oppstå problemer ved salg, forsikring eller ved søknad om ytterligere tiltak, og man risikerer at lovligheten av garasjen blir bestridt.

Konsekvens: Konsekvensen av manglende godkjenning kan være krav om tilbakestilling, økonomiske kostnader til utarbeidelse og innhenting av godkjenning i ettertid, eventuelle bøter, eller forsinkelser i planlagte byggeprosjekter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å undersøke godkjenningsstatus og om det er behov for å søke om godkjenning eller bruksendring for garasjen.

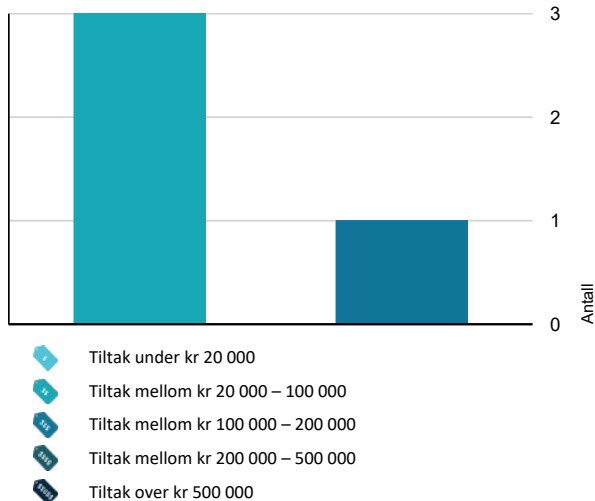
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

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.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av Ambita og avvik kan forekomme.

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

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå boligens tilstand og eventuelle avvik, og kan hjelpe deg med å ta informerte valg før kjøp. Det er også lurt å kontakte fagpersoner eller kommunen dersom det er spørsmål knyttet til dokumentasjon eller godkjenningsstatus.

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 taksmann ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

Se nærmere beskrivelse og vurdering av påviste eller antydde større avvik, der den bygningssakkyndige anbefaler videre undersøkelser. Dette skal gi kjøper mulighet til å vurdere det totale omfanget med flere undersøkelser som gjerne utføres etter befaringstidspunktet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**!** Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1990

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger fra byggetegning

**Anvendelse**

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Takteking og undertaket har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 1: Takteking har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det er noe mose på takplatene og yttertaket har behov for vask.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at det vokser trær og andre grønne vekster i nærheten av yttertaket.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet i taktekingen, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Nr.

Risiko: Det kan være risiko for at det er skjulte feil eller mangler under mosen på de berørte bygningsdelene som ikke var synlig på befaringtidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte feil eller skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold, vask eller utskifting, utført av en fagperson.



### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventede levetid og takrenner har værslitasje.  
Årsak: Takrenner og nedløp har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for skjulte skader, nedsatt kvalitet og levetid på takrennen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

## ! TG 3 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskade på vindskien og panelbordet ved porten.

Årsak 1: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med råteskader i treverket.

Ytterkledningen er montert fornærme bakkenivå.

Årsak 2: Deler av ytterkledningen står nærmere enn 10 cm fra grunn og vurderes å være montert fornærme bakkenivå.

Det mangler luftespalte under ytterkledningen.

Årsak 3: Forholdet har karakter som tilsier at det er montert feil eller en mangel ved oppføringstidspunktet.

Panelbord vurderes å ha noe tørrsprekker og er i fra byggeår

Årsak 4: Forholdet har karakter som er forenlig med eldre boliger og skyldes manglende vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Nr. 1

Risiko: Råteskader kan utvikle seg videre og redusere bæreevne og funksjon i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å åpne konstruksjonen lokalt for å kontrollere omfang av råteskader og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

#### Nr. 2

Risiko: Dette medfører økt risiko for oppfukning og råteskader, spesielt i perioder med mye nedbør eller snøsmelting.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

#### Nr. 3

Risiko: Manglende lufting bak kledningen kan gi økt risiko for råteskade/skade på kledningsbordene eller bakveggen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

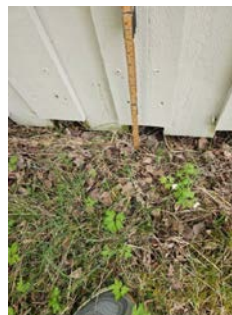
#### Nr. 4

Risiko: Videre slitasje kan gi økt risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflate.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling av samtlige overflater.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## **TG 2** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Det gjøres oppmerksom på at undertaket kun er inspisert fra tak- og himlingsluke opp til loftet via stige i takluken, ettersom loftet ikke har gangbart gulv.

Årsak: Loftet har ikke gangbart gulv og var ikke mulig å inspiseres tilstrekkelig.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte feil eller mangler i loftkonstruksjon eller undertaket.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få inspisert hele loftkonstruksjon, av en fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kondensskjolder på takplatene i undertaket enkelte steder, og det mangler lufting fra den ene gavlsiden på loftet.

Årsak 1: Kondensskjolder oppstår gjerne som følge av dårlig ventilasjon og temperatursvingninger, hvor varm, fuktig luft ikke får tilstrekkelig utløp og kondenserer på kalde takplater. Manglende lufting fra gavlsiden forsterker problemet ved at fuktigheten blir stående i loftsrommet.

Det er stedvis museekskrementer på isolasjonen på loftet.

Årsak 2: Museaktivitet skyldes ofte at små åpninger eller sprekker gir tilgang til loftsrommet, spesielt i den kalde årstiden når mus søker ly og varme.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Nr. 1

Risiko: Vedvarende kondens og dårlig lufting kan føre til økt fuktbelastning, utvikling av sopp og mugg, samt svekkelse av trekonstruksjoner. Det kan også føre til dårligere inneklimate og redusert levetid på undertaket.

Konsekvens: Hvis forholdene ikke utbedres, kan det oppstå råte- og soppskader som krever omfattende reparasjoner. Dette kan medføre økte vedlikeholdskostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etablere bedre lufting fra gavlsiden og generelt forbedre ventilasjonen i loftsrommet. Følg med på kondensskjolder og vurder å kontakte fagperson ved økt omfang, slik at fuktproblemer kan avdekkes og utbedres tidlig.

### Nr. 2

Risiko: Ekskrementer fra mus kan bidra til dårligere inneklimate, spre lukt og potensielt føre til helseproblemer. Det kan også øke risikoen for skade på isolasjon og elektriske installasjoner.

Konsekvens: Ved vedvarende museaktivitet kan det oppstå behov for reparasjoner, fjerning av skadet isolasjon og tiltak for å forbedre inneklimateet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å tette alle åpninger og sprekker som gir adgang til loftet, fjerne ekskrementer og vurdere bruk av musefeller eller profesjonell bekjempelse ved stort omfang. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold reduserer risikoen for nye angrep.



# Tilstandsrapport



## **TG 2** Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 1989      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har stedvis små merker og tørrsprekker på utsiden og vinduer fra 1989 har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 1: Små merker og tørrsprekker skyldes naturlig aldring, slitasje og påvirkning fra vær og vind. Over tid vil sol, regn og temperatursvingninger bidra til at treverket tørker ut og får sprekker.

Det er ikke tilstrekkelig tett mellom vindu i vedbod og karmen.

Årsak 2: Manglende tetting skyldes trolig slitasje på pakninger eller uttørring av materialene, eventuelt at vinduet er eldre og har blitt utsatt for vær og vind over lengre tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Nr. 1

Risiko: Tørrsprekker og merker kan føre til at maling og beskyttende overflate brytes ned, noe som øker risikoen for fuktinntrenging og råteskader. Manglende vedlikehold kan også påvirke vinduets isolasjonsevne negativt.

Konsekvens: Ved forverring kan tilstanden medføre behov for reparasjon eller utskifting av vinduer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utføre vedlikehold som maling og tetting av sprekker, samt vurdere utskifting av vinduer som har betydelige skader, utført av en fagperson.

### Nr. 2

Risiko: Utilstrekkelig tetting øker risikoen for trekk, varmetap og inntrenging av fukt, som igjen kan føre til råteskader på karm og omkringliggende konstruksjon.

Konsekvens: Dersom forholdet ikke utbedres, kan det oppstå ytterligere skader på vindu og karm, samt økte oppvarmingskostnader som følge av varmetap. Det kan også føre til dårligere innneklima i vedboden.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å etterse og eventuelt skifte ut pakninger eller tette rundt vinduet med egnet materiale. Ved større skader bør fagperson kontaktes for vurdering og eventuell reparasjon eller utskifting av vinduet.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdørene har slitasje på overflaten, fuktmerker nederst og er fra byggeåret. Balkong- og terrassedørene har merker på overflaten, subber litt mot karmen, og alle dørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid..

Årsak: Slitasje og merker skyldes naturlig aldring, hyppig bruk og påvirkning fra værforhold gjennom mange år. At dørene er fra byggeåret, samt jevnlig eksponering for regn, vind og temperatursvingninger, har bidratt til at overflaten har blitt slitt og at dørene subber i karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Fuktmerker kan føre til økt risiko for råteskader og nedbrytning av treverk dersom de ikke utbedres. Små merker kan utvikle seg til større skader, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen og redusere dørenes levetid og funksjon.

Konsekvens: Hvis forholdene forverres, kan det bli nødvendig med reparasjoner eller utskifting av dørene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring og behandling av utsatte områder, samt å utbedre små merker og fuktmerker så tidlig som mulig. Ved vedvarende fukt bør drenering og tetting forbedres for å forhindre ytterligere skade, utført av en fagperson.



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Entréveranda på 8 m2, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk på 70 cm høyt.

Terrasse på 22 m2 med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk på 70 cm høyt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebordene har stedvis tørrsprekker, litt grønske og slitasje på overflaten. Terrassen har nedbøyninger ved søylen, og rekkverket har mange tørrsprekker samt noe avflassing av maling.

Årsak: Tørrsprekker og slitasje skyldes langvarig eksponering for sol, regn og vind, samt naturlig aldring og manglende vedlikehold.

Nedbøyningene ved søylen oppstår ofte på grunn av svakheter i konstruksjonen eller tung belastning, mens grønske dannes på fuktige områder uten tilstrekkelig sollys.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

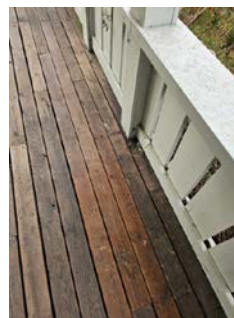
# Tilstandsrapport

Risiko: Skadene kan gi økt risiko for ytterligere fuktinntrenging, råte og svekkelse av materialene. Nedbøyninger ved søylen kan føre til redusert stabilitet, og løstsittende maling og tørrsprekker på rekkverket kan påvirke både sikkerhet.

Konsekvens: Hvis tiltak ikke iverksettes, kan det bli nødvendig med utskifting av terrassebord og deler av rekkverket. Skadene kan føre til behov for reparasjon og vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å skifte ut bord og rekkverk med store tørrsprekker, utbedre nedbøyninger ved søylen, samt rengjøre overflaten for grønske og slipe/behandle med egnet maling eller beis. Arbeidet bør utføres av fagperson for å sikre varig resultat og god beskyttelse mot vær og vind.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Utvendige trapper

### Beskrivelse

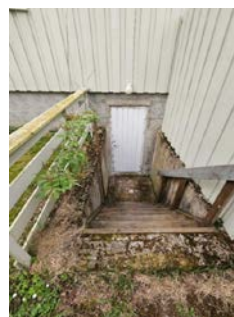
Utvendige trapper i trekonstruksjonene.

Trapper er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på befaringstidspunktet. Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

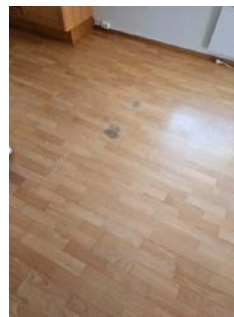
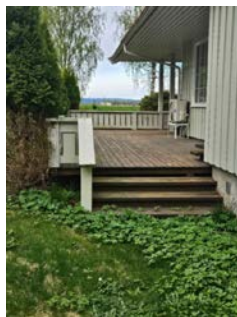
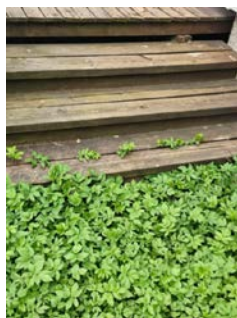
Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skader, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.



# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TO 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger har stedvis små sprekker, slitemerker, merker etter gamle veggfester og bilder på vegger, knirk, glipper, små fuktsveller i skjøter og slitemerker på parkettgulvene. Sprekk i fliser på gulv i kjelleretasjen.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier bruksslitasje som ofte oppstår over tid, spesielt i eldre boliger med mye trafikk i gangarealer og oppholdsrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre bruk uten vedlikehold kan føre til økt slitasje, flere glipper i parketten, ytterligere misfarging på overflatene og større sprekker i fliser.

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for oppussing, utskifting eller jevnlig vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell maling av tak og vegger, samt utbedring av glipper i parkett, skadet flis og utskifting der det måtte trenge, utført av en fagperson.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av LECA.

Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven..

Årsak: Det kreves destruktive inngrep i konstruksjonen for å kunne inspisere.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skader, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn i stuen i første etasje fra 1990, mens klebersteinpeisen i kjelleretasjen er fra ca. 2019.

Skorsteinen vurderes å være forenlig med alder og bruk. 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. 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.

### 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.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skorsteinen og vedovnene er fra byggeår.

Årsak: Skorsteinen og vedovnene har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Ved manglete dokumentasjon eller tilsyn kan det gi økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å innhente dokumentasjon på tilsyn og utført vedlikehold for å sikre trygg bruk. Regelmessig kontroll og feiing bør gjennomføres for å ivareta brannsikkerheten og opprettholde god funksjon over tid.



## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvet er av furu og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

På befaringstidspunktet ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong, det ble fuktsøkt direkte på betongvegger og betonggulv. Denne metoden gir en indikasjon på fuktnivået uten å skade konstruksjonen, og er spesielt hensiktsmessig ved betongkonstruksjoner hvor direkte måling på overflaten gir pålitelige resultater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekke i flis og i vegg ved bod i underetasjen og det ble fuktsøkt noe forhøyde fuktverdier på gulvdekket i bod. Hjemmelshaver opplyser at de forhøyede fuktverdiene kan skyldes en lekkasje fra en gammel fryser som sto i boden.

Årsak: Sprekkene og forhøyet fukt kan skyldes utilstrekkelig tettesjikt under gulvet, samt mangelfull drenering langs yttervegg mot terreng. Bevegelse i grunnen eller varierende fuktbelastning gjennom året kan også bidra til sprekkdannelse.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Forhøyet fukt og sprekkdannelse øker risikoen for nedbrytning av betong og armering, samt for råteskader i tilstøtende trekonstruksjoner. Dette kan føre til ytterligere strukturelle skader og redusert bæreevne.

Konsekvens: Vedvarende fukt og skader kan medføre behov for omfattende utbedringer, inkludert reparasjon av sprekkdannelse, forbedring av drenering og utskifting av skadde konstruksjonsdeler. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få utført en grundigere undersøkelse av gulv og vegg av fagperson, inkludert fuktmåling og vurdering av sprekkdannelse. Tiltak for forbedret drenering og tetting mot terreng bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.



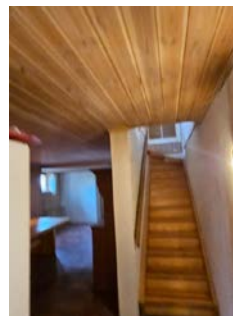
## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Den innvendige trappen er ikke vurdert eller gitt noen tilstandsgrad. Årsak: Avhendingsloven stiller ingen krav til vurdering eller tilstandsgrad for innvendige trapper ved utarbeidelse av tilstandsrapport. Risiko: Det kan gi økt risiko for at det er skjulte skader, slitasje eller skeivheter i trappen. Dette kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov. Konsekvens: Eventuelle skjulte feil eller avvik kan medføre behov for reparasjon eller utskifting, og kan påvirke både sikkerhet og brukskvalitet i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte fagperson for nærmere undersøkelser av trappen dersom det er mistanke om skade, slitasje eller skeivheter.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen både behandlede og ubehandlede fyllingsdører.

**Årstall:** 1989      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av noen dører. Noen av dem subber litt mot karmen, men de er fra 1989 og har allerede passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Årsak: Dørene viser tegn til naturlig slitasje og aldring, noe som er forventet etter lang brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre slitasje kan føre til økt behov for vedlikehold eller reparasjon.

Konsekvens: Det kan bli nødvendig med utskifting eller oppgradering av dørene for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er sprekk og bom i fliser over badekaret og ved servantseksjon.  
Årsak 1: Sprekkdannelse og bom i fliser har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen og dårlig vedheft.

Veggfliser og takplater er noe slitt og har overskredet sin forventede levetid.

Årsak 2: Veggfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og etasjeskillet nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

### Nr. 2

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsjonen. Høydeforskjell fra toppen av flis ved dusjkabinett til toppen av membranen ved dørterskelen er et motfall på 3 mm og deler av gulvet er mer eller mindre i vater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom under fliser og sprekk i fliser ved dørteraskel.

Årsak 1: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under fliser i dusjsjonen.

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Store deler av gulvet er i vater og noe motfall ved dusjkabinettet.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Fliser på gulv har passert mer enn sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje.

Årsak: Gulvfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Nr. 1

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmer, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

## Nr. 2

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

## Nr. 3

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmer, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

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 membranen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket ble ikke inspisert under befaringen, fordi det var et fastmontert dusjkabinett foran sluket og et innfliset badekar som hindret inspeksjonen.

Årsak 1: Forholdet tilsier at sluket var ikke mulig å åpne uten å gjøre destruktive inngrep.

Membranen på våtrommet har passert mer enn sin forventede levetid.

Årsak 2: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

##### Nr. 1

Risiko: Dette gir en økt risiko skjulte feil og skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket under dusjkabinettet ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

##### Nr. 2

Risiko: Dette kan gi en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke membranen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### 🔧 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven å sette tilstandsgrad på baderomsinnredning.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vann- og avløpsrør er fra byggeåret og innredninger har noe bruksslitasje.

Årsak: Rørene er originale og har vært i bruk over lengre tid, noe som er vanlig i eldre boliger. Innredninger er forenlig med alder og bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det er økt risiko for lekkasje eller tette rør grunnet alder og slitasje.

Konsekvens: Eventuelle lekkasjer eller skader på rør kan føre til behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å følge med på tilstanden, og vurdere utskifting eller oppgradering av rør og innredninger dersom det oppdages tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, utført av en fagperson.



## ETASJE > BAD

### 🔧 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon har passert mer enn sin forventede levetid.

Årsak: Ventilasjonsanlegget har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang/kjellerstue . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-% (ingen utslag).

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



## KJELLERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## KJELLERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekke og bom i fliser ved nedre del av servantseksjon og i dusjsjonen.

Årsak 1: Sprekkdannelser og bom i fliser har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen og dårlig vedheft.

Veggfliser vurderes å ha bruksslitasje og har passert mer enn sin forventede levetid.

Årsak: Veggfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

##### Nr. 1

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å utbedringer eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og etasjeskillet nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

##### Nr. 2

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmer, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



# Tilstandsrapport



## KJELLERETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9 mm og resterende gulv er mer eller mindre i vater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom under fliser i dusjsonen og ved servantseksjon.

Årsak 1: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under fliser i dusjsonen.

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Store deler av gulvet mellom dørtreskel og frem til servantseksjonen er mer eller mindre i vater.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Fliser på gulv har passert mer enn sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje.

Årsak 3: Gulvfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Nr. 1

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmer, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

#### Nr. 2

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

#### Nr. 3

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmer, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



## KJELLERETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

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 membranen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen på våtrommet har passert mer enn sin forventede levetid.

Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Dette kan gi en økt risiko for svekket fuksikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke membranen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



## KJELLERETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven å sette tilstandsgrad på baderomsinnredning.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vann- og avløpsrør er fra byggeåret og innredninger har noe bruksslitasje.

Årsak: Rørene er originale og har vært i bruk over lengre tid, noe som er vanlig i eldre boliger. Innredninger viser tegn til normal slitasje etter daglig bruk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det er økt risiko for lekkasje eller tette rør grunnet alder og slitasje.

Konsekvens: Eventuelle lekkasjer eller skader på rør kan føre til behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å følge med på tilstanden, og vurdere utskifting eller oppgradering av rør og innredninger dersom det oppdages tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, utført av en fagperson.

## KJELLERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Det er naturlig avtrekk på badet.

Årsak: Det var lavere krav til ventilasjon på bad fra byggeåret.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det kan gi økt risiko for dårligere inneklima og dårligere ventilering.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å vurdere eventuell ventilasjonsløsning.

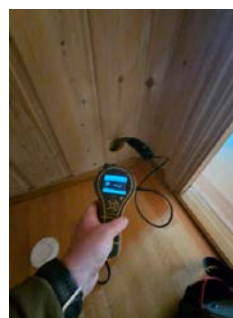
## KJELLERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-% (ingen utslag).

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



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontering av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke installert komfyrvakt, ettersom hjemmelshaver opplyser at stekeovn og platetopp ble montert rundt 2010. Kravet ble innført i TEK10 samme år.

Årsak 1: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Kjøkkeninnredningen vurderes å ha alders- og bruksslitasje, med små merker i de innvendige skapskrogene og på overflatene, og den er fra byggeåret.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

Parkettgulvet har enkelte glipper, slitasje på overflaten, fuktsvelling og tre løse parkettlameller.

Årsak 3: Glipper og løse lameller oppstår ofte som følge av bevegelse i underlaget, feil eller slitt lim, eller naturlig krymping/utvidelse i treverket ved endringer i temperatur og luftfuktighet. Fuktsvelling skyldes gjerne fuktinntrengning fra vannsøl, lekkasje eller høy luftfuktighet over tid. Slitasje på overflaten er vanlig ved normal bruk og manglende vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Nr. 1

Risiko: Det kan gi risiko for brann ved å ikke sikre med komfyrvakt. Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for montering av komfyrvakt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere komfyrvakt, utført av fagperson.

#### Nr. 2

Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.

#### Nr. 3

Risiko: Glipper og løse lameller kan føre til ytterligere skade og redusert stabilitet i gulvet. Fuktsvelling kan gi varige deformasjoner, sprekkdannelse og i verste fall råte dersom det ikke utbedres. Slitasje på overflaten kan gjøre gulvet mer mottakelig for fukt og skade. Konsekvens: Ved manglende utbedring kan parkettgulvet få redusert levetid, samt økt risiko for fuktskader og behov for omfattende reparasjoner eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å utbedre glipper og løse lameller, samt foreta overflatebehandling for å beskytte gulvet mot videre slitasje. Fuktsvelling bør undersøkes nærmere og eventuelle fuktkilder fjernes. Regelmessig vedlikehold og kontroll vil bidra til å bevare parkettens kvalitet.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har passert sin forventede levetid og har behov for rens. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det kan gi risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved ventilasjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke avtrekkskanalen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige vannrør og røroppheng er fra 1990 (byggeåret) og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Rør og oppheng er utsatt for naturlig slitasje over tid, samt påvirkning fra vanntrykk og temperaturvariasjoner.

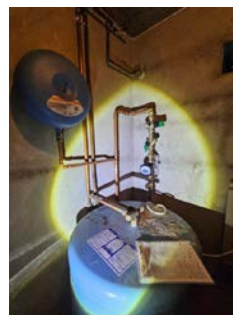
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Med økt alder øker sannsynligheten for lekkasjer, avdrypp eller funksjonssvikt.

Konsekvens: Potensielle vannskader kan føre til behov for utbedringer eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røropplegget, samt vurdering av utskifting av de eldste delene. Arbeidet bør utføres av kvalifisert rørlegger for å sikre forsvarlig drift og forebygge skader.



### 1 TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Avløpsrør fra ifra 1990 og har passert mer enn halvparten av sin levetid, men avløpskapasiteten er tilstrekkelig og det er ingen lukt fra rørene. Årsak: Alder på rørene tilsier naturlig slitasje og økt risiko for fremtidige skader.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Risiko: Selv om kapasiteten er tilfredsstillende nå, kan det oppstå lekkasjer eller tilstoppinger over tid som følge av materialets alder.

Konsekvens: Eventuelle skader kan føre til behov for reparasjoner eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på rørenes tilstand og vurdere utskifting eller rehabilitering ved tegn til lekkasje eller redusert kapasitet.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, naturlig avtrekk på bad i 1.etasje, elektrisk baderomsvifte på bad i underetasjen og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren og den elektriske baderomsviften har passert sin forventede levetid og har behov for rens.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Risiko: Det kan gi risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved ventilasjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke avtrekkskanalen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.



## TG 1J Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

Årsak: Funksjonstesten av varmesentraler er ikke ett krav i Avhengighetsloven.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler ved anlegget. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anleggene nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at varmepumpen har passert mer enn sin forventede levetid på ca. 15 år.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

## TG 3 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Ved visuell inspeksjon av berederne ble det avdekket at det var avdrypp fra bereder og korrosjon på vanntilkoblingen, samt at berederen er 36 år gammel og har overskredet sin forventede levetid.

Årsak: Berederen er 36 år gammel og har betydelig overskredet sin forventede levetid. Visuell inspeksjon viste både avdrypp fra berederen og tydelig korrosjon på vanntilkoblingen, noe som indikerer at både alder og ytre påvirkninger har ført til svekkede komponenter.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

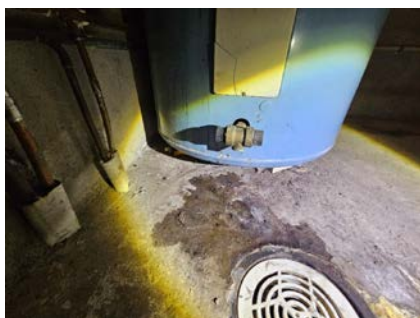
Risiko: Det er stor risiko for lekkasje og driftsstans, samt mulighet for ytterligere tekniske problemer. Korrosjon kan føre til at rør og koblinger svikter, og avdrypp øker faren for vannskader.

Konsekvens: Reparasjoner eller utskifting av bereder og tilhørende rørdeler kan bli nødvendig. Eventuelle lekkasjer kan forårsake omfattende vannskader på omkringliggende konstruksjoner og interiør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å bytte ut berederen snarest mulig, og samtidig utbedre korroderte tilkoblinger. Tiltaket bør utføres av autorisert fagperson for å sikre trygg og stabil drift, samt forebygge ytterligere skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

## Beskrivelse

Sikringskapp plassert på vegg i teknisk rom i underetasjen.  
Automatsikringer og jordfeilbryter.  
15 fordelingskurser.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1990 Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller dokumentasjon på el-tilsyn. En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at elektriske installasjoner eller andre tekniske arbeider er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Dette dokumentet skal utstedes av den ansvarlige entreprenøren eller håndverkeren, og det er viktig for å dokumentere at arbeidet er fagmessig utført og oppfyller sikkerhetskravene.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja Det gjøres oppmerksom på at det ikke fremlegges samsvarserklæring på oppføringen av elanlegget.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ukjent**

**Det foreligger ikke dokumentasjon eller informasjon fra hjemmelshaver om eventuelle elektriske arbeider som kan ha blitt utført mens hjemmelshaver har eid boligen.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ja Hjemmelshaver opplyser at det ble gjennomført el-tilsyn på anlegget i 2015, men det er ikke lagt frem dokumentasjon på dette til bygningssakkyndig ved befaringstidspunktet.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** **Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere en kontroll av anlegget da det er over 11 år siden siste kontroll i følge hjemmelshaver, utført av en registrert elektroinstallatør, for å avklare omfang og behov for utbedring.**

## Generell kommentar

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

Det 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.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internett siden til NGU.

### 1 TO 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1990.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knotteplasten på fremsiden av boligen mangler klemlist og står åpen for fuktinntrengning.

Årsak 1: Manglende klemlist kan skyldes at klemlisten ikke ble montert ved opprinnelig installasjon, eller at den har løsnet over tid på grunn av værpåvirkning og naturlig slitasje. Dette kan også være et resultat av manglende vedlikehold eller feil utført arbeid.

Fuktsikringen og dreneringen er ifra 1990 og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 2: Dreneringens alder og naturlig slitasje over tid reduserer effektiviteten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Nr. 1

Risiko: Uten klemlist er det økt fare for at vann og fukt trenger inn bak knotteplasten, noe som kan føre til fuktskader på grunnmuren og redusert beskyttelse mot inntrengning av vann. Over tid kan dette øke risikoen for frostskafer og forverring av konstruksjonen.

Konsekvens: Hvis fukt får trenge inn, kan det medføre behov for kostbare utbedringer, som reparasjon av grunnmur og eventuelt dreneringssystem. Vedvarende fukt kan også føre til dårlig inneklima og redusert levetid for bygningsdelen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å montere klemlist på knotteplasten snarest for å hindre fuktinntrengning. Jevnlige inspeksjoner og vedlikehold av fuktsikringen bør også gjennomføres for å sikre lang levetid og unngå fremtidige skader.



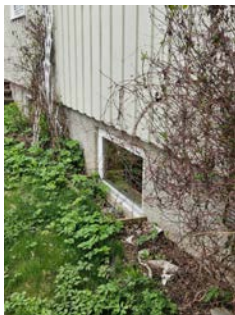
## Nr. 2

Risiko: Det foreligger risiko for redusert fuktsikring og potensielt økte fuktverdier i kjeller og veggkonstruksjon, spesielt ved kraftig regnvær eller snøsmelting.

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for utbedring av dreneringen og eventuelt veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkning vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere få utført fuktmåling og tilstandsundersøkelse av dreneringen og veggkonstruksjonen av fagperson for å avklare omfang og behov for utbedring.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TO 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i LECA Støpt fundament til grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss og små sprekkealenes på grunnmur og grunnmur er fra 1990.

Årsak: Sprekkdannelse i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

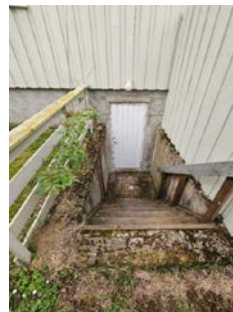
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrenghforhold

### Beskrivelse

Relativt flatt terreng med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen på baksiden av boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved visuell inspeksjon vurderes det at det ikke er tilstrekkelig fall fra grunnmur. Terrenget er tilnærmet flatt på baksiden av boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis.

Årsak: Under oppføringen av boligen er det ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Dette gir øker risikoen for fuktproblemer imot grunnmur.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av grunnmur dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke grunnmuren nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for en eventuell utbedring.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR  
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

*Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarslere i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr 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).

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Innvendig rekkverk og håndrekk i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter, det mangler håndrekk på deler av veggsiden i trappen.

Årsak 1: Manglende håndrekk skyldes enten at arbeidet ikke er fullført, eller at det ikke er tatt hensyn til forskriftskrav ved utførelsen.

Utvendig rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Årsak 2: Årsaken til den lave rekkverkshøyden kan være at rekkverket er oppført etter eldre standarder eller at det ikke er tilstrekkelig tilpasset dagens krav.

Det foreligger ikke ferdigattest på eneboligen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Årsak 3: Ferdigattest er ikke utstedt fordi det gjenstår enkelte arbeider eller dokumentasjon som må ferdigstilles før kommunen kan gi endelig godkjenning. Dette kan for eksempel gjelde tekniske installasjoner, utvendig ferdigstillelse eller manglende innsendte papirer.

Rømningsvinduer er plassert høyere enn 1 meter fra undersiden av vinduet til gulvet (1,40 m). De har barnesikring som hindrer vinduene i å åpnes helt og blokkerer rømningsveien, selv om kjelleretasjen har rømningsvei via utgangsdøren ved inngangen i kjelleretasjen.

Årsak 4: Dette kan skyldes at vinduene er montert etter eldre byggestandarder. Barnesikring er ofte installert for å ivareta sikkerheten for små barn, men kan hindre full åpning av vinduet.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

# Tilstandsrapport

## Nr. 1

Risiko: Manglende håndrekket øker risikoen for fall og skader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Glatte eller bratte trapper uten støtte kan føre til utrygghet og fare ved bruk. Konsekvens: Konsekvensen kan være begrenset brukstillatelse fra kommunen, krav om utbedring. Mangelen kan også påvirke tryggheten og tilgjengeligheten for beboere og besøkende. Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere håndrekket på utvendig trapp i henhold til gjeldende forskriftskrav.

## Nr. 2

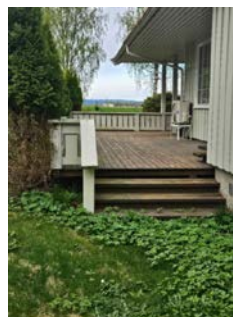
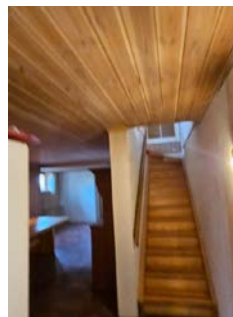
Risiko: For lav rekkverkshøyde øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og andre utsatte grupper. Dette kan føre til alvorlige skader og manglende trygghet på uteområder. Konsekvens: Konsekvensen er at boligen eller bygget kan få begrenset brukstillatelse, og det kan pålegges utbedring fra kommunen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å ettermontere eller forhøye rekkverket slik at det oppfyller gjeldende forskriftskrav til sikkerhet. Dokumentasjon bør innsendes til kommunen for å sikre godkjenning og ferdigattest.

## Nr. 3

Risiko: Uten ferdigattest kan det være risiko for at boligen ikke oppfyller alle gjeldende krav til sikkerhet, teknisk standard og lovverk. Dette kan også påvirke muligheten for videre salg eller finansiering, samt føre til at kommunen kan kreve utbedringer eller pålegge sanksjoner. Konsekvens: Manglende ferdigattest kan føre til begrensninger i brukstillatelsen, økonomiske konsekvenser ved salg, samt pålegg om utbedring fra kommunen. Kjøper overtar ansvaret for å ferdigstille eventuelle mangler og risikoen forbundet med dette. Anbefalt tiltak: Det anbefales å avklare med kommunen hvilke forhold som gjenstår for å få ferdigattest, og sørge for at nødvendige arbeider eller dokumentasjon blir ferdigstilt og innsendt. Dette vil sikre at boligen får ferdigattest og at alle formelle krav er oppfylt.

## Nr. 4

Risiko: Plassering og barnesikring gjør det vanskelig å benytte vinduet som rømningsvei ved brann eller andre nødsituasjoner. Dette kan særlig utgjøre en risiko for personer med begrenset mobilitet eller barn som ikke klarer å nå vinduet. Konsekvens: Konsekvensen kan være krav om utbedring fra kommunen, og det kan oppstå begrensninger ved bruk av kjelleretasjen til oppholdsrom. Ved salg kan dette påvirke verdi og trygghet for nye eiere. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å justere barnesikringen slik at vinduet kan åpnes helt ved behov, og vurdere om vinduets plassering kan endres for å sikre god tilgjengelighet til rømningsvei eller montere en fast installasjon under vinduene, utført av en fagperson. Tiltak bør dokumenteres og meldes til kommunen for godkjenning.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

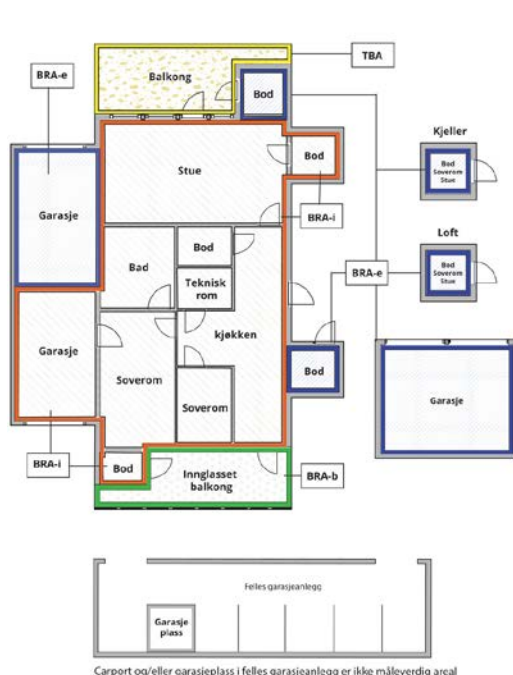
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	139			139	67
Kjelleretasje	131			131	
<b>SUM</b>	<b>270</b>				<b>67</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>270</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, vaskerom, wc/toalettrom, gang, stue, kjøkken, soverom, bad, soverom 2, bod/tidligere kjølerom		
Kjelleretasje	Entré, gang, bod/teknisk rom, kjellerstue/oppholdsrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod 2, bod 3/vedbod, innredet rom, bod 4		

## Kommentar

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/>.

BRA-i: 270 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, vaskerom, WC/toalettrom, gang, stue, kjøkken, soverom 1, bad, soverom 2 og bod/tidligere kjølerom.

Kjelleretasje: Entré, gang, bod/teknisk rom, kjellerstue/oppholdsrom, bad, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bod 1, bod 2/vedbod, innredet rom og bod 3.

BRA-e: 48 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Garasje.

BRA-b: 0 m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 318 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, vaskerom, WC/toalettrom, gang, stue, kjøkken, soverom 1, bad, soverom 2 og bod/tidligere kjølerom.

Kjelleretasje: Entré, gang, bod/teknisk rom, kjellerstue/oppholdsrom, bad, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bod 1, bod 2/vedbod, innredet rom og bod 3.

1.etasje: Garasje.

TBA: 67 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entréveranda og terrasse.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.39 m.

Målt takhøyde i kjelleretasje 2.30 m.

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 (m<sup>2</sup>), 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 bygnings sakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Årsak: På de opprinnelige byggetegningene var det tegnet inn et innredet rom som i dag er delt opp med en tilstøtende bod, og et Biovac-rom som nå fungerer som teknisk rom med en entré.

Risiko: Det kan være risiko for at avviket i byggetegningen kan få betydning for videre bruk, ombygging eller søknadsprosesser.

Konsekvens: Det gjøres oppmerksom på at det som er endret fra opprinnelige byggetegninger er søknadspliktig. Dette kan få økonomiske konsekvenser som kostnader til bruksendring, tilbakestilling av rommene til opprinnelig stand eller bøter fra kommunen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke hva som faktisk er godkjent hos kommunen, og eventuelt søke om bruksendring dersom det er nødvendig.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		48		48	

<b>SUM</b>		<b>48</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>48</b>	

### Romfordeling

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

### Kommentar

Se beskrivelse under arealopplysninger om eneboligen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Årsak: Manglende byggetegninger kan skyldes at garasjen ble oppført uten at det ble sendt inn søknad til kommunen, eller at dokumentasjonen ikke ble arkivert. Det kan også være at det var uklarerhet rundt regelverket for søknadsplikt på tidspunktet garasjen ble bygget.

Risiko: Fravær av godkjente tegninger og tillatelse kan medføre risiko for at kommunen krever dokumentasjon eller tilbakestilling dersom det oppdages avvik. Det kan oppstå problemer ved salg, forsikring eller ved søknad om ytterligere tiltak, og man risikerer at lovligheten av garasjen blir bestridt.

Konsekvens: Konsekvensen av manglende godkjenning kan være krav om tilbakestilling, økonomiske kostnader til utarbeidelse og innhenting av godkjenning i ettertid, eventuelle bøter, eller forsinkelser i planlagte byggeprosjekter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å kontakte kommunen for å undersøke godkjenningsstatus og om det er behov for å søke om godkjenning eller bruksendring for garasjen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	August Magnus Lars Røhnebæk	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	36	26		0	1212.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Kjerkevegen 269

### Hjemmelshaver

Røhnebæk Lars

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Kjerkevegen 269 ligger på Kløfta i Ullensaker kommune. Området er kjent for sitt landlige preg, samtidig som det er kort vei til både sentrum og nødvendige fasiliteter. Kløfta har et godt tilbud av barnehager, skoler, butikker og kollektivtransport, noe som gjør området attraktivt for både familier og pendlere.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Tilknyttet til minirensanlegg.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet til minirensanlegg.

### Regulering

Eiendommen er ikke regulert. Avsatt i kommuneplanen til: landbruk, natur og friluftsområde - nåværende vedtatt 23.03.2021.

### Om tomten

Relativ flat tomt med gruset ankomstområdet og opparbeidet gressplen med beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen, hjemmelshaver plikter seg å opplyse om dette hvis nåværende eller fremtidig planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

### Oppvarming

Eneboligen varmes opp med varmekabler i hele kjelleretasjen (unntatt bod) og på badet i 1. etasje, samt peisovn og varmepumpe i stuen i 1. etasje, og peisovn i kjellerstuen.

### Byggemåte

Enebolig på ett plan og kjelleretasje oppført i 1990. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav, trebjelkelag og LECA i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1990

#### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra hjemmelshaver

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Frittstående garasje på 48 m2 oppført i 1990. Garasjen har saltak tekket med takstein, støpt fundament grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel, 1 stk elektriske leddporter og ytterdør.

På befaringstidspunktet ble det registrert små setningssprekker i betongdekke, dette indikerer at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn.

Deler av ytterkledningen står montert fornærme grunn og står fuktutsatt.

Det er ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur ut mot terreng.

Ytterkledning har små tørrsprekker og er i fra 1990.

Ytterdør har råteskade på nedre del og alderslitasje.

Yttertaket har mye mose og er i fra 1990.

Årsak: Avvikene ovenfor har karakter som er forenlig eldre bygninger og feil ved oppføring av bygget.

Risiko: Avvikene kan gi økt risiko for råteskade, redusere kvalitet og levetid på materialene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold og oppgraderinger.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold, behandling eller utskifting av materialene, utført av en fagperson.

For å få en mer detaljert vurdering anbefales det å utføre ytterligere undersøker av en fagperson.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.05.2026	Plantegning er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS	Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	07.05.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag	07.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# 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

Einar Røhnebæk

---

## Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kjerkevegen 269

2040 Kløfta

3209-36/26/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Ja**

Det er sprekk i noen fliser i kjelleren, og svakt fall, men vi har ikke kjennskap til til noe utover det som er beskrevet i takstpapirene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Ingenting utover det som er beskrevet i takstpapirene

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Ikke noe som ikke er beskrevet i taksten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Det ble gjort feil ved oppmåling av eiendommen i 1988, og det ble oppdaget og blir rettet. Vedtak om arealoverføring ble gjort 28. april 2026, og ny oppmåling er bestilt. Kartverket oppdateres deretter. Ansvar og kostnader til dette ligger på selger/Lars Røhnebæk

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Garasje er ikke byggemeldt. Kommunen forteller følgende i e-post 12. februar 2026: "Bygningen står ulovlig i lovens øyne, men kommunen kommer ikke til å følge opp saken videre."

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

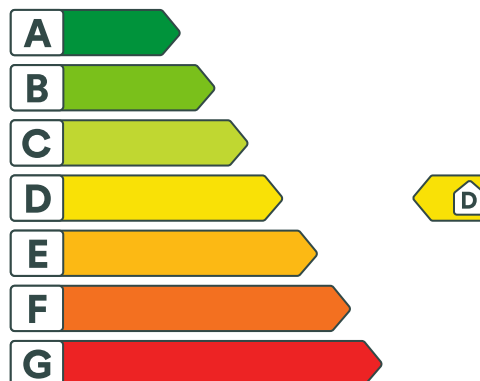
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.



Adresse <b>Kjerkevegen 269, 2040 KLØFTA</b>	
Dato for energimerking <b>08.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-293039</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>6947360</b>
Gårdsnummer <b>36</b>	Bruksnummer <b>26</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1990</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>318,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>270,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**167,80 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**207,28 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**55 965 kWh**



## Kjerkevegen 269, 2040 KLØFTA



### Detaljering

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



## Kjerkevegen 269, 2040 KLØFTA



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

##### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 6: Reduser innetemperaturen

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

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 11: Slå el. apparater helt av

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

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

### Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Kjerkevegen 269

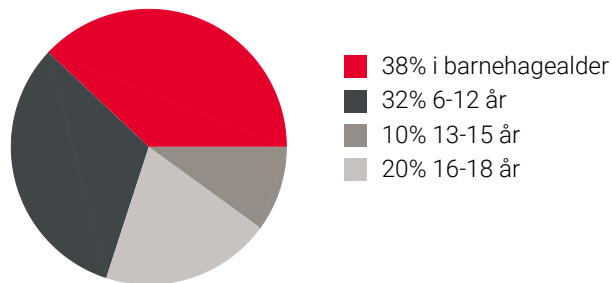
## Offentlig transport

🚏 Dragvoll Linje 425, 436	14 min 🚶 1.3 km
🚏 Kløfta stasjon Linje R13, R13x	6 min 🚶 4.4 km
✈️ Oslo Gardermoen	10 min 🚶

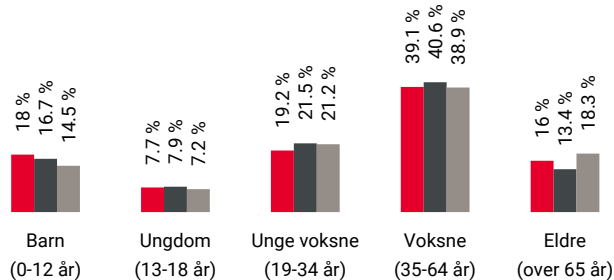
## Skoler

Døli skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	5 min 🚶 4.3 km
Årpeppen skole (1-7 kl.) 314 elever, 16 klasser	5 min 🚶 5 km
Borgen skole (1-7 kl.) 227 elever, 13 klasser	7 min 🚶 6 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 14 klasser	7 min 🚶 5.3 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 358 elever, 26 klasser	9 min 🚶 5.9 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	8 min 🚶 5.5 km
Hoppensprett vgs Jessheim	12 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Stanger	155	61
📍 Kommune: Ullensaker	41 565	17 593
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

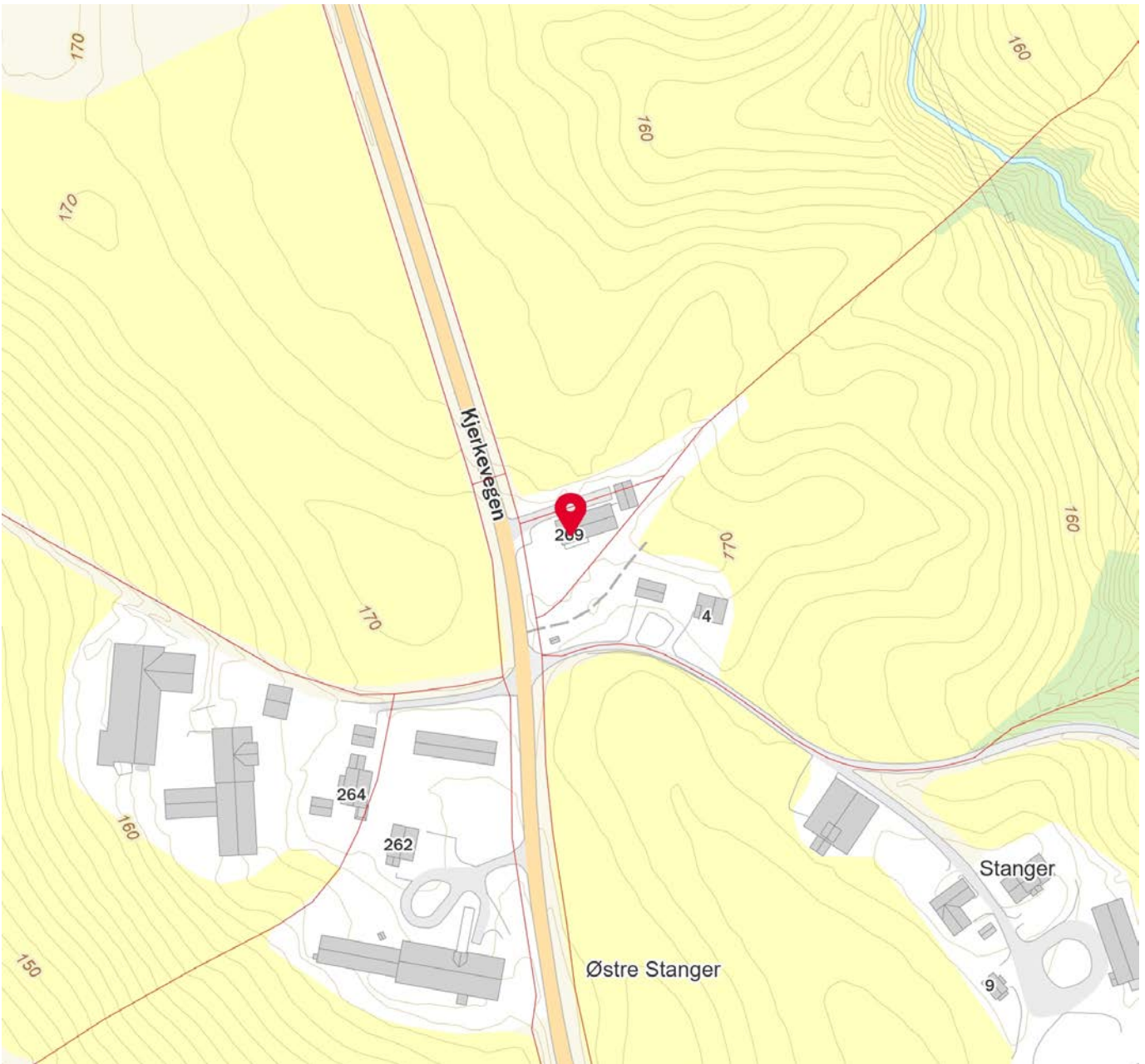
Soria Moria barnehage (1-5 år) 17 barn	5 min 🚶 4.1 km
Døli barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 🚶 4.3 km
Verkensveien barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min 🚶 4.8 km

## Dagligvare

Rema 1000 Byporten Jessheim	5 min 🚶
Kiwi Kløfta PostNord	6 min 🚶 4.5 km

## Sport

⚽ Døli skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 🚶 4.3 km
⚽ Kløfta stadion Ballspill, fotball	6 min 🚶 4.2 km
🏊 EVO Jessheim	5 min 🚶
🏊 Nemus Fysio	6 min 🚶





Lars Røhnebæk  
Slettmark 12  
2066 Jessheim

Unntatt offentlighet  
§ 26 5. ledd

Deres ref.:

Vår ref.:

26/3437 - 10

Saksbehandler:

Hawar Rasol

Dato:

28.04.2026

### Vedtak om deling - Gnr 36 bnr 1 - Gnr 36 bnr 26 - Arealoverføring

Tiltak: Arealoverføring fra eiendom 36/1 til 36/26  
Byggested: Gbnr: 36/1 Kjerkevegen 304  
Tiltakshaver: Lars Røhnebæk

### Vedtak

Din søknad om arealoverføring etter plan- og bygningsloven mottatt 13.04.2026, komplett for behandling 24.04.2026 godkjennes.

Tillatelsen omfatter:

- Arealoverføring fra gbnr. 36/1 til gbnr. 36/26

### SAKSOPPLYSNINGER

#### Deleplan

Eiendommen deles i henhold til innsendt deleplan/kart og med eventuelle tilpasninger under oppmålingsforretningen.

Et areal på ca. 362 m2 skal arealoverføres fra eiendom gbnr. 36/1 til eiendom gbnr. 36/26.

#### Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Ullensaker kommune med bestemmelser for Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) – vedtatt 23.03.2021.

#### Grunn- og miljøforhold

##### Grunnforhold

Eiendommen ligger under marin grense. Omsøkt tiltak utløser ingen anleggsarbeider, dermed geoteknisk vurdering er ikke relevant.

**Nabovarsel**

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-3 annet ledd fritas tiltaket fra nabovarsling. Ingen naboer i området vil påvirkes nevneverdig av at teigen innlemmes i eiendommen gbnr. 36/26.

**Tilknytning til infrastruktur**Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Atkomst

Eiendommen er sikret lovlig atkomst gjennom avkjørsel til fylkeskommunal veg <kjerkevegen>.

**Forutsetninger iht lovverket**

- Du må be om oppmålingsforretning innen 3 år etter at tillatelsen til fradeling ble gitt. Hvis du ikke gjør det, vil tillatelsen til fradeling bli trukket tilbake. Dette gjelder også dersom matrikkelføring er i strid med lov om egedomsregistrering, jf. plan- og bygningslova § 21-9 (4).
- I tilfeller der det foreligger urådighet på eiendommen/parsellen som skal fradeles må det gis skriftlig samtykke fra urådighetshaver før fradelingen. Oppmålingsforretningen stopper til dette foreligger.

**Gebyr**

For kommunens behandling av søknad etter plan- og bygningsloven ilegges gebyr i henhold til enhver tid gjeldende betalingsregulativ, jf. pbl § 33-1. Fastsettelse av gebyr i den enkelte sak er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages. Faktura ettersendes.

Gebyr for gjennomføring av oppmålingsforretning kommer i tillegg.

**Klageadgang**

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av pbl § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for eventuelle tap som følge av omgjøring av vedtak. Klage sendes [postmottak@ullensaker.kommune.no](mailto:postmottak@ullensaker.kommune.no), eller Ullensaker kommune, pb. 470, 2051 Jessheim.

**Videre saksbehandling**

Etter at klagefristen er utgått har kommunen 16 ukers frist på å gjennomføre oppmålingsforretning, jf. Matrikkelforskriften § 18. Tidsfristen løper ikke i perioden 1. november til 1. mai, jf. forskrift om unntak fra tidsfrister i saker som krever oppmålingsforretning. Kommunen utfører likevel oppmålingsforretning uten ugrunnet opphold dersom de klimatiske forholdene ligger til rette for det.

Med hilsen

Anne Charlotte Ruud  
avdelingsleder

Hawar Rasol  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Kopi til**

**Kopi til**

Björg Kristiane Røhnebæk	Slettmark 12	2066	Jessheim
Einar Røhnebæk			
Jan Erling Aurstad	Kjerkevegen 304	2040	KLØFTA

**Vedlegg**

Fakturagrunnlag - Gnr 36 bnr 1 - Gnr 36 bnr 26 - Arealoverføring

**Mottakere**

Lars Røhnebæk	Slettmark 12	2066	Jessheim
---------------	--------------	------	----------

KOPPI



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:  
9139145

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
22.04.2026.

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 36 BNR: 26 SNR:

Forespørsel datert: 20.04.2026.

### Eiendom

---

Oppgitt areal i matrikkelen 1212,6 m<sup>2</sup>.  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 i reguleringsplan for «» m/best. vedtatt 04.02.2002.

Endringer:

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: landbruk, natur og friluftsområde – nåværende vedtatt  
23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: til:

Grenser inntil reguleringsplan for:

## STØYFORHOLD:

---

- Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.  Er berørt av veg/jernbanestøysone.

## 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 minirensanlegg.  Skal tilknyttes off. vann og avløp.  
 Vannmåler er installert.  Vannmåler er ikke installert.  
 Eiendommen ligger til offentlig veg.  Eiendommen ligger til privat veg.

Stipulerte kommunale avgifter for 2026 er kr. 8610,-. Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-

Da det er installert vannmåler, vil avgiftene variere etter forbruk.

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

## BEBYGGELSE:

---

Hovedbygning byggemeldt 1988.

Garasje byggemeldt .  
Tilbygg byggemeldt .

- Har ferdigattest.  Har ikke ferdigattest.  
 Har midlertidig bruksattest.  Har ikke midlertidig bruksattest.

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

## ANDRE MERKNADER:

---

Eiendommen har privat minirensanlegg (Biovac-anlegg). Anlegget produserer tørrslam, og inngår dermed ikke i kommunens slamtømmeordning. Minirensanlegg skal til enhver tid være omfattet av skriftlig service- og driftsavtale med fagkyndig foretak. For dette anlegget er det i dag ingen slik avtale.

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

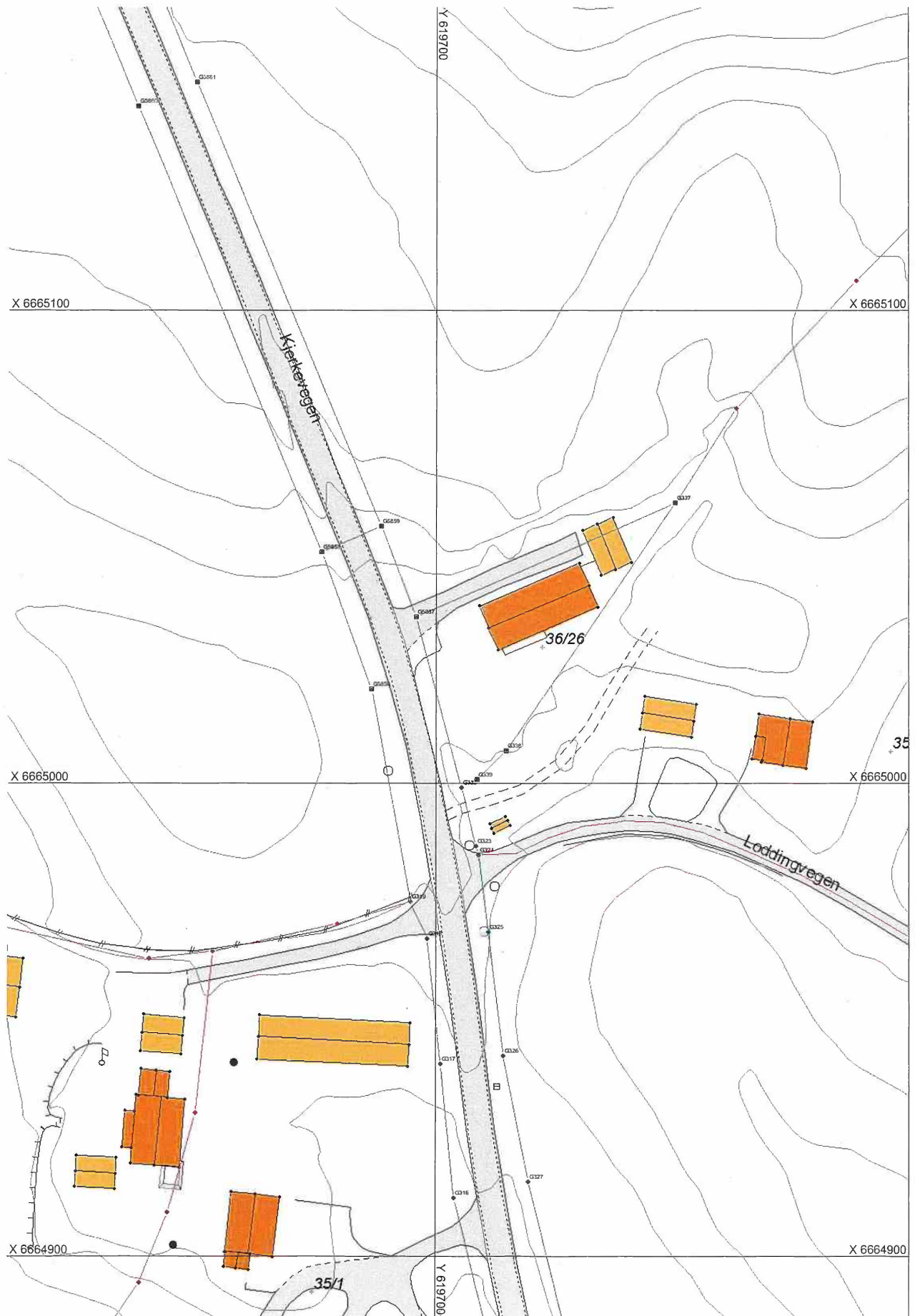
<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=&center=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

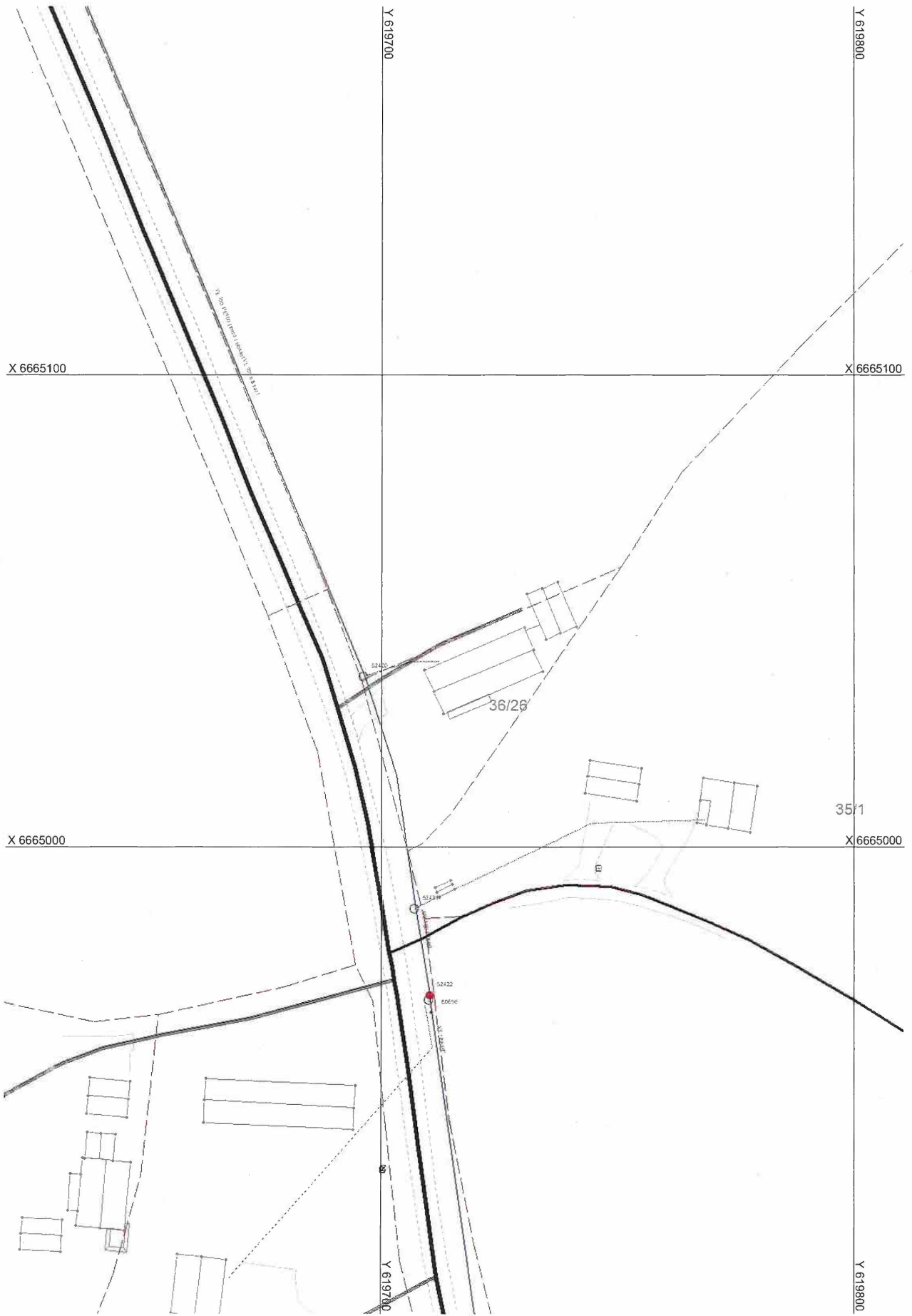
Med hilsen



Nina Skoglund  
konsulent  
Geodata  
47782453

- Vedlegg:
- |                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | Reguleringsplan.         |
| <input type="checkbox"/>            | Reguleringsbestemmelser. |
| <input type="checkbox"/>            | Bebyggelsesplan.         |
| <input type="checkbox"/>            | Kommunedelplan.          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kommuneplanbestemmelser. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Matrikkelbrev.           |
| <input type="checkbox"/>            | Ferdigattest.            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Midlertidig bruksattest. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Eiendomskart.            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | VA-kart.                 |
| <input type="checkbox"/>            | Støykart.                |





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER  
Gårdsnummer: 36  
Bruksnummer: 26

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.04.2026 kl. 10:53  
Produsert av: Nina E Skoglund  
Attestert av: Ullensaker kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: HAUGSDYET  
Etableringsdato: 04.05.1988  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 36 / 26	1 212,6	m2

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		270647	RØHNEBÆK LARS		Slettmark 12 2066 JESSHEIM	1 / 1

**Eiere registrert hos Skatteetaten**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		270647	RØHNEBÆK LARS		Slettmark 12 2066 JESSHEIM	

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6665029	619723		1 212,6 m2	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	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 - 36/26				
					Omnummerert fra:	3033 - 36/26				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Endret dato	Signatur	Dato
Omnummerering v/ kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
		Omnummerert til:	3033 - 36/26			
		Omnummerert fra:	0235 - 36/26			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	04.05.1988					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0235 - 36/1	-1 280		
		Mottaker	0235 - 36/26	1 280		

#### Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Kjerkevegen	6608	269		Grunnkrets: 0108 Stanger Stemmekrets: 1 Åreppen Kirkesokn: 02070101 Ullensaker Postnr.område: 2040 KLØFTA Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 32 6665033	619716		

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	6 947 360	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	272	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	18.08.1988
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6665033 Øst: 619716	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	16.10.1989
Bygningsendringstype:		Bruksareal totalt:	272	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:	25.01.1993
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	139	0	139	0	0	0
K01	0	133	0	133	0	0	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6608 Kjerkevegen 269	H0101	Bolig	272	6	Kjøkken	2	3	36/26

**Kontaktpersoner**

Rolle	Føds dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		RØHNEBÆK LARS		

**Bygningsnr:** 151 298 648

**Løpenr:**

**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6665051 Øst: 619735

Bygningsendringstype: Garasjeutthuss annekst til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bygningstype	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:
	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
	Bruttoareal totalt:	0			

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	36/26

Oversiktskart for 36 / 26

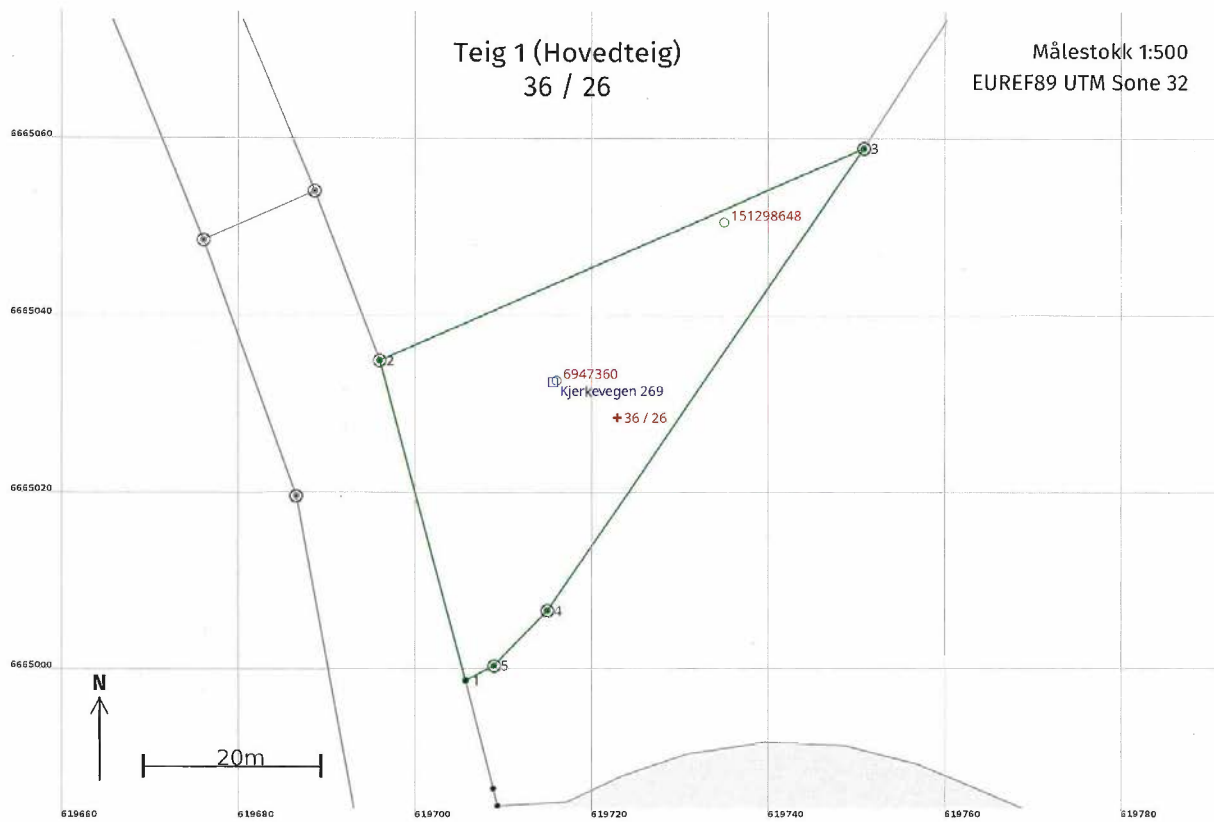
Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



22.04.2026 10:54

Matrikelbrev for 3209 - 36 / 26

Side 5 av 7



22.04.2026 10:54

Matrikelbrev for 3209 - 36 / 26

Side 6 av 7

**Areal og koordinater**

Areal: 1 212,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6665029

Øst: 619723

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6664999,18	619705,69	37,41	Umerket	10 Terrengmålt	15	
2	6665035,31	619695,98	59,80	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	15	
3	6665059,35	619750,74	63,40	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	15	
4	6665007,03	619714,94	8,67	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	15	
5	6665000,80	619708,91	3,60	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	15	



Lars Røhnebæk  
Haug  
2040 KLØFTA

Dato: 25.01.93.

J.nr.:  
00749/93

Avd./Saksb.:  
TEK/GAA

Arkiv nr.:  
000360026

#### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GNR. 00036 BNR. 0026  
BYGGESTED :Haug  
2040 KLØFTA  
ARBEIDETS ART :NYBYGG  
BYGGETS ART :BOLIG

Etter befaring den 25.01.93 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte.

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Vi kan ikke se av vårt arkiv at garasje m/rom for Biovac anlegg er byggeanmeldt til bygningssjefen. Vedlagt følger skjema for byggemelding.

Det må videre innsendes tegninger av hus med Biovac anlegg og utvendig sanitæranlegg til rørleggerkontrollen.

Byggherren gis en tidsfrist på 1 måned til å utføre ovennevnte pålegg. Når dette er utført bes bygningssjefen varslet slik at ferdigattest kan bli meddelt.

For bygningssjefen

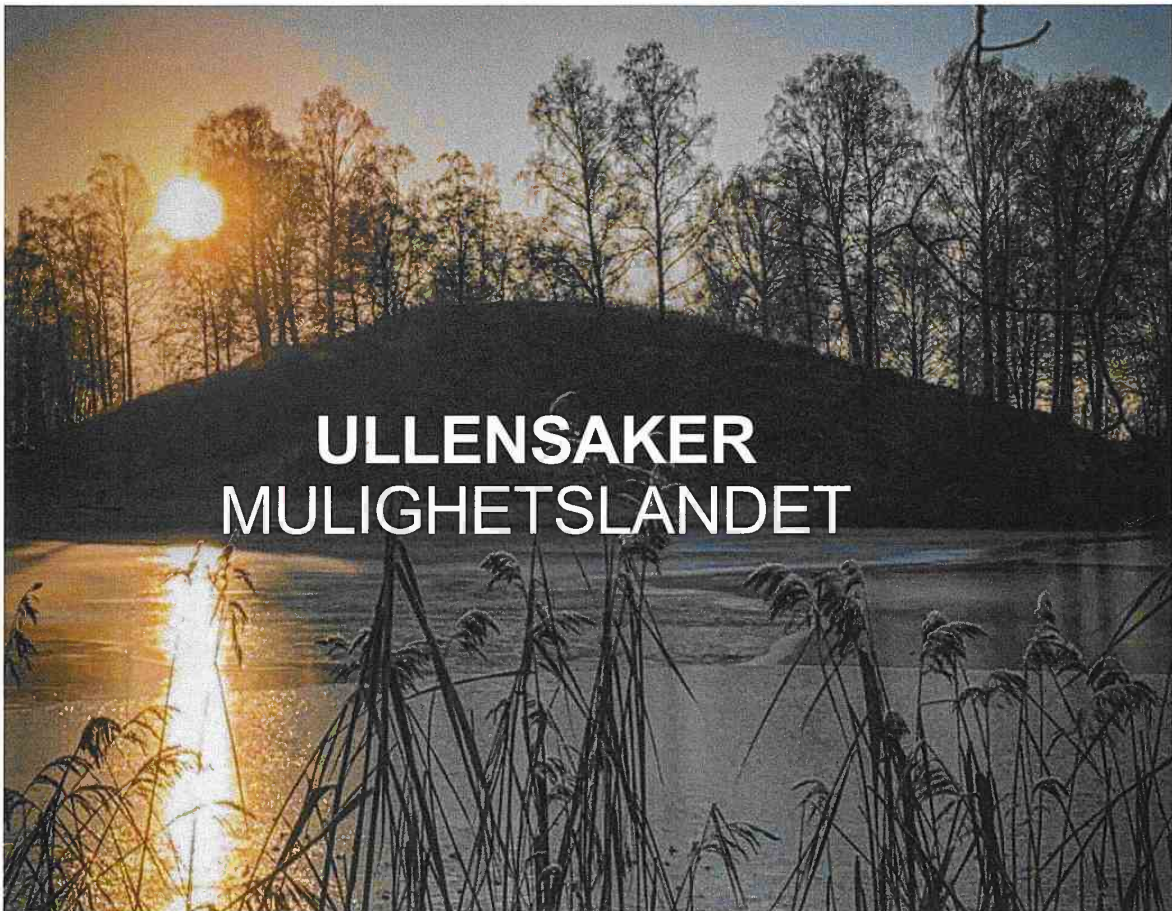
*Grete Aasprong*  
Grete Aasprong  
Avd.ing

Kopi:  
Bjørn Hermansen  
2040 Kløfta.

# Kommuneplan for Ullensaker

## Planbestemmelser

### 2021-2030



Vedtatt av Kommunestyret 23. mars 2021, sak 18/21. Dokumentet er korrigert 09.04.21 i samsvar med vedtaket. Justert etter meking, datert 22.02.22, og etter behandling av innsigelser i KDD 14.06.24 og 15.10.25.



*Foto på første side er fotografert av Trine Ruud Bråten*

## Innhold

Kapittel 1: Kommuneplanbestemmelser .....	5
§ 1 Plankrav .....	5
1.1 Krav om reguleringsplan .....	5
1.2 Unntak fra plankrav.....	5
1.3 Krav om samlet planlegging for utvalgte områder .....	6
§ 2 Forholdet til gjeldende planer .....	6
§ 3 Utbyggingsrekkefølge .....	6
3.1 Nordby park .....	6
3.2 Gystadmarka nord (nord for vedtatt områdereguleringsplan) .....	6
§ 4 Krav til teknisk-, grønn- og sosial infrastruktur .....	6
4.1 Folkehelse .....	6
4.2 Universell utforming .....	7
4.3 Felles planbestemmelser .....	7
4.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav.....	8
4.5 Rekkefølgekrav vedrørende avvirking/hogst i nye reguleringsplaner .....	13
4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål.....	13
§ 5 Utbyggingsavtaler .....	13
§ 6 Kulturminner og kulturmiljø.....	13
6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt.....	13
6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak.....	14
6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø.....	14
§ 7 Landskap .....	15
§ 8 Grønnstruktur .....	15
8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder .....	15
8.2 Områder tilrettelagt for golf .....	15
§ 9 Vassdragssoner og naturmiljø.....	15
9.1 Vernede vassdrag.....	15
9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa.....	16
9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring .....	16
9.4 Lukkede bekker og bekkelukking .....	16

9.5 Hensynssone naturmiljø.....	16
9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven .....	17
§ 10 Kollektivtraseer .....	17
§ 11 Parkering.....	17
11.1 Krav til parkering .....	17
§ 12 Handel og kjøpesentre .....	18
12.1 Kjøpesenter .....	18
12.2 Øvrig detaljhandel.....	18
12.3 Handel med plasskrevende varer.....	18
§ 13 Samfunnsikkerhet.....	18
13.1 Geotekniske undersøkelser.....	18
13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.....	19
13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom .....	19
13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone .....	19
13.5 Fare- og sikringssoner .....	20
13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn.....	20
13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn.....	20
13.8 Frisikt - restriksjonsområde rundt innflygingslysene.....	20
13.9 Andre sikringssoner, høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190) .....	21
§ 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger .....	21
14.1 Konsekvenser av klimaendringer .....	21
14.2 Krav til lokal overvannshåndtering.....	21
14.3 Energi .....	22
14.4 Vann, avløp og renovasjon.....	22
14.5 Byggegrense mot riksveger samt rammeplan for avkjørsler.....	23
14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veger, inkludert vegbelysning .....	23
§ 15 Miljøkvalitet .....	23
§ 16 Støy og luftforurensning .....	24
16.1 Luftforurensning .....	24
16.2 Støy .....	24
16.3 Støy fra anleggsvirksomhet .....	24

16.4 Krav til støyfaglig utredning .....	24
16.5 Avvikssoner – særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim og Kløfta – T-1442 .....	24
16.6 Flystøysoner rundt Oslo lufthavn, inkludert framtidig tredje rullebane alternativ øst .	25
§ 17 Masseforvaltning .....	25
17.1 Massemottak .....	25
17.2 Råstoffutvinning .....	26
§ 18 Estetikk og boligkvaliteter .....	26
18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg .....	26
18.2 Skilt og reklame .....	27
§ 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer .....	27
19.1 Områder med frittliggende småhusbebyggelse .....	27
19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse .....	28
19.3 Områder med blokkbebyggelse .....	28
19.4 Felles for alle områder .....	28
§ 20 Nåværende boligområder .....	29
20.1 Generelt .....	29
20.2 Definisjoner .....	29
§ 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF) .....	30
21.1 Generelt byggeforbud .....	30
21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde .....	30
21.3 Kulturlandskap .....	31
21.4 Spredt boligbygging .....	31
Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene .....	32
Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune .....	33
2.1 Arealkrav for parkering .....	33
2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur .....	34
2.3 HC-parkering .....	34
2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur .....	34
2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil .....	35
Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner .....	36
3.1 Utdypende forklaringer .....	36

# Kapittel 1: Kommuneplanbestemmelser

## § 1 Plankrav

### 1.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til utbyggingsformål (pbl. § 11-7 nr. 1 og 2) kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2, herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

Ullensaker kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.:

Sentrumsutvikling, bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (bl.a. veg, VA-anlegg, gang-/sykkelveg, energiløsninger, renovasjon, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

#### Ved fortetting i småhusbebyggelse

Ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse i stedet for frittliggende småhusbebyggelse skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.

### 1.2 Unntak fra plankrav

For uregulerte, mindre områder vist som "Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse - nåværende" i kommuneplankartet kan kommunen etter en konkret vurdering gjøre unntak fra kravet om reguleringsplan i følgende tilfeller:

1. Oppføring inntil to boenheter. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 3 til kommuneplan.
2. Ved fradeling av inntil to boligtomter, der tomten ikke er egnet for videre oppdeling. Tomtene kan bebygges med maks en boenhet pr. tomt. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 3 til kommuneplan.
3. Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse, tilsvarende gjelder tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5.
4. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder inntil to boenheter.

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

Selv om det gis unntak fra plankrav, skal kommuneplanens øvrige bestemmelser overholdes. Unntaket gjelder ikke for boligbygging i støyutsatte områder.

### 1.3 Krav om samlet planlegging for utvalgte områder

I områder avsatt med hensynssone H810, detaljeringszone – er det krav om felles planlegging (pbl. § 11-8, e).

## § 2 Forholdet til gjeldende planer

Juridisk bindende arealplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet. Ved motstrid mellom bestemmelser i kommuneplanen og kommunedelplaner gjelder kommuneplanen.

## § 3 Utbyggingsrekkefølge

### 3.1 Nordby park

Planarbeid kan ikke starte før følgende områder som ligger i kommuneplanen er utviklet: S5, K5, K6 og K14 i Byplanen, hele Gystadmarka og hele Jessheim sørøst.

### 3.2 Gystadmarka nord (nord for vedtatt områdereguleringsplan)

Planarbeid kan ikke starte før følgende områder som ligger i kommuneplanen er utviklet: Den delen av Gystadmarka som er omfattet av områdereguleringsplanen, samt S5, K5, K6 og K14 i Byplanen, og hele Jessheim sørøst.

## § 4 Krav til teknisk-, grønn- og sosial infrastruktur

### 4.1 Folkehelse

Arealplaner skal ivareta helsemessige hensyn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme folkehelsen, jf. folkehelseloven § 5c.

## 4.2 Universell utforming

I plan- og byggesaker skal det beskrives hvordan forholdet til universell utforming er ivaretatt. Friområder og adkomstveger skal i størst mulig grad gis universell utforming.

## 4.3 Felles planbestemmelser

### 4.3.1 Generelle bestemmelser:

Til førstegangs behandling av område- eller detaljreguleringsplan skal blant annet følgende dokumenteres:

- Barnehage- og skolekapasitet
- Transportkapasitet og trafiksikkerhet
- VA-rammeplan samt overvannshåndtering med sikring av flomveger

### 4.3.2 Grad av utnytting

For uregulerte- og regulerte boligområder med lavere utnytting og for tomter i LNF-områder med tillatelse til boligbebyggelse, settes maksimal tillatt grad av utnytting til BYA = 30 % inklusiv garasje/biloppstillingsplasser.

### 4.3.3 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur (vann, avløp, renovasjon og veg mm.) er godkjent ved ferdigbefaring av rette myndighet. Krav og retningslinjer til anleggene i Ullensaker kommune skal følge den til enhver tid gjeldende VA-norm og Veg-norm.

### 4.3.4 Sand- og grusmasser

I Gardermoen-, Barntjeremoen- og Hauerseeterområdet: Drivverdige forekomster av grus skal være tatt ut før områdene eventuelt kan bebygges. Drivverdige sand- og grusmasser skal tas ut i henhold til godkjente driftsplaner. For å beskytte grunnvannet skal det etter uttak være minimum 4 meter ned til grunnvannet.

### 4.3.5 Gjenbruk av matjord og nydyrking

Ullensaker kommune har en klar intensjon om å verne dyrket mark og hindre nedbygging av den.

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal før det gis igangsettingstillatelse til boliger eller annet formål. En godkjent matjordplan er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

#### 4.3.6 Registrering av naturmangfold

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

#### 4.3.7 Midlertidige tiltak

Kommuneplanens rettsvirkning gjelder også for midlertidige- og flyttbare konstruksjoner. Midlertidige tiltak som innebærer boligformål, skal plasseres i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

### 4.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav

Områdebetegnelse	Navn/sted	Rekkefølgekrav
2015-62 2015-91 2019-56	Gystad	Det tillates ikke etablert bebyggelse før nytt kryss Rambydalsvegen/ fv. 174 er etablert med tilhørende omlegging av Rambydalsvegen.
2019-56	Gystad	Helhetlig utvikling av området må sikres gjennom reguleringsplan, inkludert omlegging av Rambydalsvegen og nytt kryss Rambydalsvegen/ fv 174.
Byggeområdene langs Pinnebekken	Gystad	Ved utvikling av byggeområdene langs Pinnebekken på Gystad skal det sikres en tilstrekkelig bred grønnstruktur med mulighet for tursti/sikring av biologisk mangfold.
2015-105	Kløfta	Ved utvikling av 2015-105 på Kløfta skal kulturminnevernhensyn ivaretas gjennom detaljregulering jf. retningslinjer fra kommunedelplan for Kløfta.

2015-89	Algarheim	<p>Ved utvikling av Algarheim nord, 2015-89, settes krav om turvegforbindelse gjennom området til Folkvang. I tillegg må gang-/sykkelveg langs Kisavegen fra Oskar Christensens veg til adkomst til planområdet reguleres og opparbeides, jf. vedtak i FSK-sak 32/18, 27.02.2018.</p> <p>70 daa av området kan ikke bebygges før etter 2030.</p>
<p>2015-16 2015-38 2015-97-del1</p> <p>Alle nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen</p>	Gardermoen seter og Li	<p>Nye næringsområder i området Gardermoen seter, 2015-16 (todelt - øst og vest for Vilbergvegen), og områdene på Li, 2015-38 og 2015-97-del 1, skal tilrettelegges for mindre enheter med produksjonslokaler og tilhørende kontor. Detaljvarehandel tillates ikke.</p> <p>Ved reguleringsplanarbeidet for området ved Gardermoen seter, 2015-16, skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse (småskala bygg/oppbrutte volum). Det skal legges særlig vekt på at det gjennom utvikling av området skal sikres kvalitet og helhet i grønnstrukturforbindelsen gjennom området, som del av forbindelsen mellom Raknehaugen/Sand til Elstad. Herunder tilrettelegging for tursti. Det bør i den sammenheng vurderes vegetasjonsskjermer mot eksisterende næringsområde i vest.</p> <p>Kulturminnevernhensyn området skal sikres, og inngå i grønnstrukturen så langt det er mulig.</p> <p>For Gardermoen seter, Vilbergvegen vest og alle andre nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen Næringspark og Jessheim nord gjelder:</p>

næringspark og Jessheim nord		<p>Nytt hovedvegssystem, V23-krysset med tilhørende ramper og tilknytninger mot lokalvegnett eller alternativt godkjent kryssløsning, bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen.</p> <p>Det kan ikke gis rammetillatelse før nevnte veginfrastruktur er ferdigstilt eller at utbyggers andel av bidrag til finansiering av denne er sikret i en bindende infrastrukturavtale med Statens vegvesen.</p> <p>En slik avtale kan inngås så langt Statens vegvesen finner at dette vil være forsvarlig utfra sikkerhet i trafikkavviklingen på E6 og lokalvegnett.</p>
2015-118	Dal skog	<p>Innenfor næringsområde Dal skog, 2015-118, tillates grovere næring knyttet til avfallshåndtering/foredling. Det tillates ikke lager/logistikk og handel. Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.</p>
2019-96	Dal skog	<p>Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.</p>
2015-113	Nordby park	<p>Området Nordby park, 2015-113, skal reguleres samlet. Det skal avsettes områder til innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), boliger og gravlund. Gravlundene må være i størrelsesorden 50 daa og inngå i en sammenhengende grøntstruktur/parkområde. Det tillates ikke plasskrevende handel. Det settes krav om lite bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m<sup>2</sup> detaljhandel). Ullensaker kommune ønsker etablering av jernbanestasjon, bussholdeplass og innfartsparkering ved Nordby Park. Utviklingen av dette må skje samtidig med utviklingen av området. Kommunen må i dialog med tiltakshaver,</p>

		Bane Nor og Statens Vegvesen jobbe for å realisere dette.
2019-10	Hauer seter	Før ny godsterminal på Hauer seter kan tas i bruk må det være etablert en trafiksikker og tilstrekkelig dimensjonert vegløsning. Endelig rekkefølgekrav fastsettes i reguleringsplanen.
2019-30	Gardermoen	Området kan kun benyttes til renseanlegg.
2019-23	Garder	<p>1) Det tillates kun oppført hotell på eiendommen. Eiendommen tilbakeføres til LNF-formål dersom det likevel ikke er aktuelt med et hotell her.</p> <p>2) Det skal gjennomføres en bygningsantikvarisk registrering av husene på eiendommen. Bygningsmessige tiltak tillates ikke før slik registrering foreligger.</p> <p>3) Verneverdig bebyggelse bør bevares i helhet og detaljer. Bygg som er revet kan erstattes, men den historiske tunstrukturen skal videreføres. Det tillates ikke nybygg utover dagens tun eller i siktlinjene mellom gravhaugene. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og gårdsbebyggelse i volum, høyder og uttrykk.</p> <p>4) Alle søknader om tiltak innenfor hensynssonen skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse før vedtak kan fattes.</p> <p>5) Det må etableres gang og sykkelveg med en tilrettelagt kryssing av fv. 120, fra innkjøringen til hotellet langs Sogndalsvegen til E16 før hotellet kan tas i bruk.</p>
2019-79	Kløfta øst	Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal ensidig sykkelveg med fortau langs nordsiden av Kongsvingervegen, på strekningen mellom Kløfta velhus og fram til undergangen for gående ved jernbanen

		være regulert og opparbeidet, jf. tilsvarende krav i områderegulering for Kløfta stadion og Dyrskuplassen (plan ID: 375).
2019-5	Dal pleiehjem	Det tillates kun overnattingsvirksomhet og privat tjenesteyting i tilknytning til denne.
2019-35 2019-36	Olaløkka	Gang-/ sykkelveg skal være etablert på strekningen fra innkjøringen til idrettsanlegget og nordover til brua over Gardermobanen og E16, før anlegget kan etableres.
2019-36	Olaløkka	Det tillates kun idrettsrelatert næring som treningssenter og fysikalske tilbud. Det tillates verken detaljhandel eller handel med plasskrevende varer. Utviklingen av næringsområdet er bare aktuelt dersom fotballforbundets planer for idrettsarealet gjennomføres.
2019-42	Algarheimsvegen 130	Ny kontorvirksomhet, servering og detaljhandel tillates ikke.
2019-94	Hersjøen camping	Når eiendommen utvikles skal det legges til rette for god tilgang for allmennheten til området generelt, og til badeplassen spesielt. Tilgang til annen bebyggelse innenfor området må sikres. Det tillates oppført bebyggelse til fritids- og turistformål.
2019-97	Jessheim nord	Område N/T2 i områdereguleringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen.
2019-99	Jessheim nord	Område N/T3 i områdereguleringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen. I området kan det etableres ny interkommunal brannstasjon.
2019-6	Fløgstad	Det kan åpnes for mottak av rene masser når øvrige mottak i kommunen er avsluttet. Det må gjennom regulering dokumenteres at tiltaket ikke har negativ konsekvens for omkringliggende miljø. Arealet skal fylles opp på en slik måte at mest mulig av arealet til enhver tid er produktivt jordbruksareal. Når mottaket avsluttes skal hele arealet dyrkes.

Willersrudjordet	Kløfta	Nytt næringsareal skal ha adkomst fra nåværende næringsområde. Det må gjennomføres trafikale vurderinger av krysset mellom Kongsvingervegen og Prestmoen i forbindelse med regulering.
------------------	--------	--

#### 4.5 Rekkefølgekrav vedrørende avvirking/hogst i nye reguleringsplaner

I alle nye reguleringsplaner tas det inn i rekkefølgebestemmelsene at det ikke tillates hogst i yngletiden: avvirking/hogst legges utenom yngletiden, 15.april – 15.juli.

#### 4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål

Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål skal bygges ut med blandet formål; boliger, forretning (begrenset til småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

## § 5 Utbyggingsavtaler

Utviklere av utbyggingsområder må påregne å bekoste teknisk infrastruktur i tilknytning til, og som er nødvendig for utbygging av områdene, blant annet vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- sykkelveg med belysning, park, grønnstruktur og lekearealer.

Ved utbygging til nevnte formål skal behovet for utbyggingsavtale vurderes for hvert enkelt planområde.

Det til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune legges til grunn for vurderingen og utarbeidelsen av avtalen.

## § 6 Kulturminner og kulturmiljø

### 6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt

Kvaliteten i kulturlandskap og kulturminner/-miljø registrert i kulturminnevernplanen skal søkes bevart i plan- og byggesaksbehandling og anleggstiltak. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriør så langt som mulig opprettholdes. Nye bygg, konstruksjoner og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsene. Tiltak som berører kulturhistoriske verdier, skal forelegges relevante fagmyndigheter for uttalelse.

I særskilte tilfeller kan kommunen vurdere at også bygg/anlegg som ikke er registrert i kulturminnevernplanen skal bevares.

Formålet er å ivareta viktige kildehistoriske og identitetsskapende elementer i lokalsamfunnene, sikre at dagens innbyggere og nye generasjoner får oppleve Ullensaker med historisk dybde, samt å skape attraktive tettsteder og byrom.

## 6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

Byggesaksbehandling skal ivareta hensynet til kulturlandskap og kulturminner/-miljø ihht retningslinjer og rutiner beskrevet i kulturminnevernplanen. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriør, karakter og særtrekk bevares.

Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter kommunens vurdering er godt tilpasset og harmonerer med kulturminnet/-miljøet og omgivelsene. Kommunen skal stille krav til plassering, volum, høyde, form, takform og -tekking, fasadeuttrykk, detaljering, vindusutforming, kledning, materialbruk og fargevalg. Ved søknadsbehandling kan det bes om en estetisk redegjørelse.

Det skal vurderes om bygge- og anleggstiltak kan komme i konflikt med kjente eller hittil ukjente automatisk fredete kulturminner. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, skal regional kulturminnemyndighet kontaktes.

Kommunens kulturminnevernkonsulent skal høres i alle plan- og byggesaker.

## 6.3 Hensynssone H570\_1-92 bevaring av kulturmiljø

Verneverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570 (eget temakart) for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet. Områdets særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet-/landskapet som topografi, opparbeidet struktur, vegfar, trær og annen vegetasjon, gjerder, gårds- og isdammer o.l. skal ivaretas. Nye tiltak skal hensynta og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming.

I tilknytning til særlig viktige og sentrale kulturminner/-miljø og kulturlandskap skal det utvises en meget restriktiv praksis når det gjelder nye bygg og anlegg, fortetting ol. Eventuelle nye anlegg skal underordnes det eksisterende. Inngrep som kan forringe de kulturhistoriske verdiene tillates ikke.

Viktige kulturminner/-miljø og kulturlandskap som berøres av plansaker skal sikres gjennom regulering til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Hensynssoner fastsatt i kommuneplanen samt vurderinger i kulturminnevernplanen skal legges til grunn for

utarbeiding av reguleringsplaner. Eksisterende kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal søkes innarbeidet i prosjektenes hovedgrep som estetiske og identitetsskapende element.

## § 7 Landskap

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

## § 8 Grønnstruktur

### 8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

I reguleringssaker skal eksisterende og fremtidige aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftslivsområder sikres/gjennomføres. Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal terreng/overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes, og det skal søkes å oppnå sammenhengende grønne korridorer.

### 8.2 Områder tilrettelagt for golf

I områdene tilrettelagt for golf, skal allmennheten ha adgang i form av gangforbindelser gjennom området.

## § 9 Vassdragssoner og naturmiljø

### 9.1 Vernede vassdrag

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

Inntil 100 meter langs følgende vassdrag kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 eller fradeling til slike formål, ikke iverksettes: Hurdal- og Vormavassdraget og Leiravassdraget.

## 9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa

For områder langs vassdrag, slik det fremkommer av arealkartet, inntil 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det ikke tillatt å sette i verk arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-8. Unntatt fra forbudet er mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad.

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 30 meter. Vegetasjonssone på jordbruksareal er ivaretatt ved grasdekke eller stubb på de vassdragsnære arealene om høsten/vinteren.

Vannressursloven s § 11 om kantvegetasjon gjelder langs bekker og vassdrag.

## 9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring

For bebyggelse og anlegg skal avstanden til elve-/ bekkkant være minst like stor som høyden på kanten, men ikke mindre enn 20 meter, jf. veileder til TEK-17 kapittel 7 eller nyere.

Ved utbygging og fortetting tillates ikke økt vannføring til bekk eller vassdrag, jf. bestemmelsene § 13.1.

## 9.4 Lukkede bekker og bekkelukking

Bekkelukking er ikke tillatt.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Unntak ved nødvendig tiltak i landbruk eller stedbunden næring. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).

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

## 9.5 Hensynssone naturmiljø

Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi i og langs elveløp dokumenteres. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal vurderes åpnet og restaurert.

- Pbl § 11-8, c) Særlige hensyn til bevaring av naturmiljøer H560\_1 til 8
- Pbl § 11-8, c) Hensyn friluftsliv H530\_1, 2, 8, 10, 11, 15 og 16
- Pbl § 11-8, c) Hensyn landskap H550\_1

## 9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven

Innenfor verneområdene tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for områdene.

Hensynssoner: H720\_1 til 12

- Aurmoen landskapsvernområde
- Elstad landskapsvernområde
- Nordbytjern landskapsvernområde
- Sandtjern naturreservat
- Ljøgodttjern naturreservat
- Svenskestutjern naturreservat
- Romerike Landskapsvernområde

## § 10 Kollektivtraseer

Ved regulering og bygging langs definerte kollektivtraseer, jf. arealplanen (fv. 174 Algarheimsvegen/ Jessheimvegen og fv. 454), skal nødvendig areal til bussframkommelighet/kollektivfelt sikres.

## § 11 Parkering

### 11.1 Krav til parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Ullensaker kommune, jf. kap. 2, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende parkeringsplasser, gjelder parkeringsnorm for Ullensaker kommune for nye tiltak.

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

- Parkeringsplasser skal (utover de som er tinglyst på den enkelte leilighet), herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, etableres som fellesareal for boligene de skal betjene. Gjesteplasser, og plasser for forflytningshemmede, skal være tilgjengelige utenom avstengt parkering forbeholdt beboere.
- Ved større utbygginger skal det vurderes om parkering kan løses samlet for flere utbyggingsprosjekter.
- Bildeling skal vurderes i reguleringsplaner slik at p-plasser for bildeling sikres.

## § 12 Handel og kjøpesentre

### 12.1 Kjøpesenter

Etablering av kjøpesentre innen detaljvarehandel med samlet bruksareal på mer enn 3000 m<sup>2</sup> BRA tillates ikke utenom områder med sentrumsformål i Jessheim og Kløfta.

### 12.2 Øvrig detaljhandel

I lokalsentrene (se definisjon i kap. 3), i områder med næring-, sentrum- eller kombinertformål, kan det etableres detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m<sup>2</sup> BRA salgsareal. Det kan også etableres annen «strøktjenende handel» (se definisjon i kap. 3) i tilknytning til dagligvarehandel i lokalsentrene, men ikke utover et totalareal på 1200 m<sup>2</sup>. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke. Endelig størrelse og omfang fastsettes i detaljreguleringsplan for området.

Detaljhandel direkte fra lager (lagerutsalg) i områder som ikke er regulert til detaljhandel, tillates ikke.

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

### 12.3 Handel med plasskrevende varer

Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre tillates kun der det i reguleringsplanen legges til rette for slik handel. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

## § 13 Samfunnssikkerhet

### 13.1 Geotekniske undersøkelser

For tiltak (fradeling og byggetiltak) under marin grense: Det stilles krav til fagkyndig geoteknisk utredning og dokumentasjon av spørsmål om stabilitet og evt. nødvendige kompensierende tiltak før bygging, graving eller andre tiltak iverksettes. Retningslinjer og anbefalinger gitt av NVE skal ivaretas. Dette gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak i både regulerte og uregulerte områder. I forbindelse med større tiltak skal det gjennomføres uavhengig kontroll/tredjeparts kontroll av geotekniske tiltak/vurderinger.

Det må dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift § 7-3 og den til enhver tid gjeldende veileder fra NVE *Sikkerhet mot kvikkleireskred før tiltak i gang settes*.

### 13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4  $\mu$ T (mikro-tesla) i årsmiddel skal tiltak utredes. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

Det er byggeforbud i båndleggingssonen høyspenningsanlegg H740. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

### 13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

I alle plan- og byggesaker skal flomfare utredes i både regulerte og uregulerte områder.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m), og § 20-4, 1. ledd innenfor aktsomhetsområde for flom må det dokumenteres at tilstrekkelig flomsikring er ivaretatt og etablert. Eventuelle tiltak i flomutsatte områder må utformes slik at de tåler å stå under vann. Dette gjelder både vassdragsflomveger og urbane flomveger (flom skapt av nedbør i urbane områder, konsekvenser av økt andel tette flater).

I områder markert med flomfare i aktsomhetskart for flom med hensynssone H320 skal byggeteknisk forskrift § 7-2 og NVEs retningslinjer 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplanar» eller den til enhver tid gjeldende veileder, legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak langs strekninger, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukking, skal det vurderes å velge løsninger som sikrer framtidige åpne vannveger.

### 13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone

Alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Transjøen Vest brønnfelt hensynssone H110 skal utarbeide en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på grunnvannsmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.

Det er krav til at tiltaket ikke medfører at grunnvannet trenger mer rensing enn i dag, og at det ikke blir en reduisering i mengde vann som kan hentes ut av brønnfeltet.

### 13.5 Fare- og sikringssoner

Pbl. § 11-8, a):

- Faresone – ras og skredfare H310\_1 til 7
- Faresone – brann og eksplosjonsfare H350\_1 til 3
- Faresone – annen fare H390\_3 (deponi med alunskifer)
  
- Sikringssone – byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130\_1 og 2
- Sikringssone – jernbanetunnel H190\_1 (hovedflyplassen)
- Sikringssone – restriksjonsplan H190\_2 – med tre rullebaner, alternativ øst (hinderflater)
- Sikringssone – byggerestriksjonskart H190\_3 – med tre rullebaner, alternativ øst (BRA-kart)
- Sikringssone – støysone H290\_1 til 3 (militær flystasjon)  
Sikkerhetssonene rundt Forsvarets laste-/losseplattform ved Gardermoen flyplass er markert på plankartet. Det er knyttet restriksjoner til sonene.
  
- Båndleggingssone – høyspenningsanlegg H740\_1 og 12.

### 13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn

Større bygg, massedeponier, snødeponier eller andre anlegg, skal ha en høyde over eksisterende terreng der hinderet ønskes plassert, som er mindre enn 1/35 av avstanden til rullebanenes senterlinje eller forlenget senterlinje. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner og mulig, framtidig tredje rullebane alternativ øst.

Det kan innvilges dispensasjon etter søknad. Som del av søknadsmaterialet, skal det fremlegges rapport fra vindstrømningsanalyse, før avgjørelse kan fattes.

### 13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn

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

### 13.8 Frisikt - restriksjonsområde rundt innflygingslysene

Restriksjonsområdene rundt innflygingslysene skal sikre at:

- Ingen objekter, med unntak av antenner for instrumentlandingssystem, skal gjennomtrengre et plan gjennom innflygingslysene ut til 60 meter fra senterrekken sideveis, og som avsluttes 60 meter i forlengelsen av ytterste innflygingslys.

- Det kan anlegges innflygingslys og utrykningsveg/inspeksjonsveg med snuplass innenfor hensynssonen.

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

Innenfor hensynssone H190\_2 gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn, Avinors tegning ENGM-P-08-3\_baner-Alt.øst. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190\_2 skal innarbeide høyderestriksjonene/hinderflatene i form av egne hensynssoner. Alternativt kan maksimal tillatt byggehøyde angis på plankartet eller i bestemmelsene til planen. Ingen del av bygning/anlegg skal penetrere hinderflaten.

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

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner som bryter/penetrerer koter (røde og blåe streksymboler) innenfor hensynssonene H190\_3 på Avinors tegning ENGM-P-09-3\_baner-Alt.øst, skal vurderes og godkjennes radioteknisk. Det må foreligge godkjent radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner.

## § 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

### 14.1 Konsekvenser av klimaendringer

Ved tilpasning til konsekvenser av klimaendringer, herunder klimafaktor, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Kommunen skal fastsette klimafaktor.

### 14.2 Krav til lokal overvannshåndtering

Ved all arealplanlegging og byggesak skal det utarbeides plan for overvannshåndtering.

Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden (fordrøyning – bruk av tretrinns-strategien for overvannshåndtering, se definisjon i kap. 3) slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det forutsettes at slik håndtering ikke skal medføre økt vannføring i vassdrag, herunder fare for erosjon og forurensing. Andel tette flater skal søkes minimalisert.

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

Åpne, overflatebaserte løsninger foretrekkes.

### 14.3 Energi

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m<sup>2</sup> oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk.

Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

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

### 14.4 Vann, avløp og renovasjon

#### 14.3.1 Tilknytningsplikt vann og avløp

All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet, jf. Pbl §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

#### 14.3.2 Renovasjon

##### Husholdningsavfall

Renovasjonsordningen skal praktiseres etter gjeldende forskrift og øvrig reglement.

Anbefalt renovasjonsordning for nye husholdninger etter boligtetthet:

Oppsamlingsenhet	Antall boliger
Små beholdere på hjul	Under 15 boenheter
Nedgravd avfallsløsning (brønn- mobil avfallssug)	Over 15 og under 300 boenheter
Avfallssug	Mer enn 300 boenheter

Nedgravde avfallsløsninger for husholdninger skal være universelt utformet og plasseres på egen grunn.

### Næringsavfall

Ordning for næringsavfall skal etableres etter gjeldende regelverk, og på egen grunn.

## 14.5 Byggegrense mot riksveger samt rammeplan for avkjørsler

### 14.5.1 Byggegrense langs E6 og E16

Byggegrense langs E6 er 150 meter, regnet fra senter av kjørebanelen i hver retning. Unntatt fra dette er E6 på strekningen mellom Langelandskrysset og Hauersesterkrysset der byggegrensen er 100 meter regnet fra ytterkant vegskulder.

Byggegrense langs E16 mellom Kløfta og Nybakk skal være 150 meter, regnet fra senter av kjørebanelen i hver retning. Langs E16, fra kryss mot E6 (flyplasskrysset) og fram til flyplassen, er byggegrensen 100 meter.

Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.

### 14.5.2 Rammeplan for avkjørsler:

I byggeområdene og i LNFR-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med rammeplanen for avkjørsler, som vist på temakart.

## 14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale vegger, inkludert vegbelysning

Kommunale og private vegger skal planlegges og bygges etter den til enhver tid gjeldende vegnorm og veglysnorm.

Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres.

For veganlegg som skal overtas av Ullensaker kommune skal detaljplaner godkjennes av kommunen.

## **§ 15 Miljøkvalitet**

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

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet før og etter gjennomføring av tiltak.

## § 16 Støy og luftforurensning

### 16.1 Luftforurensning

De til enhver tid gjeldende retningslinjene for behandling av luftforurensning (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved planlegging etter plan- og bygningsloven.

### 16.2 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), skal legges til grunn for planlegging av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål (boenheter, boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager). Grenseverdier i T-1442, tabell 3 skal tilfredsstilles, jf. bestemmelsene § 1.4.

### 16.3 Støy fra anleggsvirksomhet

I reguleringsbestemmelser skal det gis regler for støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442, avsnitt 4, Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.

### 16.4 Krav til støyfaglig utredning

Ved etablering av byggetiltak med støyfølsomme bruksformål i gul sone definert i retningslinjen (T-1442, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker.

Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan, rammetillatelse og ved igangsettingstillatelse.

Kommunens støysonkart for veg, fly, jernbane og skytebane, jf. Ullensaker kommunes kartdatabase, er grunnlag for vurdering av behov for støyfaglig utredning.

### 16.5 Avvikssoner – særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim og Kløfta – T-1442

Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysoner innenfor følgende byggeområder:

#### Jessheim:

- i sentrale deler av Jessheim (se kart i retningslinjene)
- langs Hovedbanen
- byggeområdene langs fv. 174 (fra og med Meiserudbekken i øst til E6 i nord)
- langs Trondheimsvegen nordover til fv. 174 ved Grønvoll
- langs hovedvegene i Gystadmarka

#### Kløfta:

innenfor planavgrensningen til kommunedelplanen (2012):

- langs jernbanen
- langs Trondheimsvegen
- langs Kongsvingervegen

Det må da dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Bebyggelsen skal utformes slik at en oppnår en stille side. Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom).

### 16.6 Flystøysoner rundt Oslo lufthavn, inkludert mulig, framtidig tredje rullebane alternativ øst

Innenfor rød støysone (H210) skal det ikke oppføres støyfølsom bebyggelse. Innenfor gul støysone (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2021 eller senere gjeldende retningslinje.

Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssonen, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

## § 17 Masseforvaltning

### 17.1 Massemottak

Mottak, oppfylling og uttak av masser skal godkjennes av kommunen. Mottak av masser kan kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan. Mottak skal skje til godkjente anlegg.

For tiltak som innebærer mottak av masser (snø og masse) kreves reguleringsplan. Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller overvannssystem.

Bygge- og anleggstilltak skal prosjekteres på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Alt mottak av masser og oppfylling av masser fra bygg- og anleggsaktivitet skal skje i godkjente massemtak/massesorteringsanlegg. Transport av slike masser til massemtak skal skje i samsvar med godkjent transportplan. Ved alt mottak av masser kreves det dokumentasjon av forurensning. Det skal dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter (jf. definisjon i naturmangfoldloven av 19.06.2009 nr. 100).

Slam fra byggeproper mv. skal ikke tilføres vann-, avløp- eller overvannssystem eller vassdrag.

## 17.2 Råstoffutvinning

Uttak av råstoff kan kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan.

# § 18 Estetikk og boligkvaliteter

## 18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

### 18.1.1 Estetiske krav

Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og sett i sammenheng med tiltakets naturlige omgivelser, plassering og omkringliggende bebyggelse. Fasadene mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis høy kvalitet og god estetisk utforming tilpasset områdets karakter.

Langs viktige kommunikasjonsårer, skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trekker og store enkeltrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trekker, grupper eller enkeltvis.

### 18.1.2 Redegjørelse for estetiske kvaliteter

Kommunen krever at det i forbindelse med reguleringsplaner leveres en stedsanalyse med redegjørelse av stedets kvaliteter og egenskaper. I byggesaker skal en redegjørelse for, og vurdering av, tiltakets estetiske kvaliteter inngå. Redegjørelsen skal følge opp plangrep som planbeskrivelsen til vedtatt reguleringsplan beskriver som viktige for valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form. En slik redegjørelse skal foreligge i byggesaker innenfor sentrumsformål og kombinerte formål. Dersom kommunen finner at det er vesentlige avvik mellom kvaliteter beskrevet i planbeskrivelsen og den estetiske redegjørelsen, kan kommunen kreve ny detaljregulering.

### 18.1.3 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

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

Formålet er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper, skape varierte bomiljøer, samt motvirke ensartede områder. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen.

Det skal ikke bygges ett-roms leiligheter med mindre boareal enn 35 m<sup>2</sup>. To-roms leiligheter bør være minimum 50-55 m<sup>2</sup>. Maksimalt 35 % av leilighetene i sentrumsnære prosjekter kan være ett- og to-romsleiligheter. Minst 20 % av leilighetene bør være over 80 m<sup>2</sup>.

#### 18.1.4 Svalganger

I områder for sentrumsformål tillates ikke svalganger.

I områder for kombinerte formål og øvrige områder for boligformål kan svalganger i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen høyner byggets arkitektoniske kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, og medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet. Vurderingen skal som et klart utgangspunkt være restriktiv, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate/plass.

#### 18.1.5 Områder med sentrumsformål

Områder med sentrumsformål skal ha åpne og aktive fasader ut mot bygater. Det skal tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Fasader mot gate der funksjonen er forretning skal være åpne med glass som hovedmateriale. Andre funksjoner som kontor og tjenesteyting skal tilstrebe åpne fasader. Glass skal ikke tildekkes eller folieres. Solskjerming er tillatt. Forretninger som ligger mot gate, skal ha direkte inngang fra gate.

### 18.2 Skilt og reklame

Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig.

Skilt og reklame skal tilpasses/underordnes bygningsmiljø og arkitektur med tanke på plassering, gruppering, materialvalg, utforming og farge. Det skal fortrinnsvis brukes ett fasadeskilt pr. virksomhet pr. fasade hvor bygningen er oppført mot gate.

Mengden skilt/reklame i bynære kulturmiljø skal begrenses, både i miljøet som helhet og på de ulike bygningene. Skilt/reklame skal ha et avdempet preg og stiluttrykket skal tilpasses omgivelsene. Utførelse skal som et klart utgangspunkt være i enkeltbokstaver og ikke hele, trykte skiltplater.

## § 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

### 19.1 Områder med frittliggende småhusbebyggelse

I områder med frittliggende småhusbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes et minste uteoppholdsareal (MUA), hvor parkeringsareal og kjørearealer ikke kan regnes med.

Dette skal gjøres etter følgende norm:

- eneboliger: 200 m<sup>2</sup> hvorav et areal på minst 80 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.



- sekundærleilighet: 50 m<sup>2</sup>, hvorav et areal på minst 40 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.
- tomannsboliger: 150 m<sup>2</sup>, hvorav et areal på minst 60 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.

## 19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse

For områder med konsentrert småhusbebyggelse er kravet 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. bolig, hvorav 50m<sup>2</sup> skal være sammenhengende og ha en minimums bredde på 5 meter.

## 19.3 Områder med blokkbebyggelse

For områder med blokkbebyggelse er kravet 45 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA til uteoppholdsareal, hvorav minimum 25 m<sup>2</sup> skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Maksimum 5 m<sup>2</sup> av privat balkong/terrasse kan inngå i utregningen.

Ved bebyggelse der alle boliger har tilgang til privat uteoppholdsareal på terreng som oppfyller krav til uteoppholdsareal, kan privat areal medregnes til felles uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal kan ikke oppfylle krav til lekbart areal.

## 19.4 Felles for alle områder

### 19.4.1 Krav til solinnfall

Felles uteoppholdsarealer skal være solbelyst til sammen 5 timer 1.mai, hvorav minst tre timer mellom kl. 15:00 og kl. 20:00.

### 19.4.2 Størrelse på og utforming av felles uteoppholdsareal

Minste størrelse på samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være 250 m<sup>2</sup> for tomter over 1500 m<sup>2</sup>. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1. Ved anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk på/over gateplan, skal minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær.

#### Følgende inngår i uteoppholdsareal:

Ubebyggt areal på bakkeplan, og ikke-overbyggt terrasse som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken.

#### Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

Takterrasser, areal med helling over 1:3, og nødvendig snu- og kjøreareal, samt parkeringsareal.

#### Kvalitetskrav til uteareal:

Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener, og ha trygg adkomst fra nærliggende boligområder. Lekbart areal skal opparbeides

med flerfunksjonelle lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper. Større områder skal ha et større lekeareal tilpasset eldre barn. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.

Uteareal skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold, og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Alt leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal som inngår i arealberegningen skal ha støynivå under grenseverdien for gul støysone.

## § 20 Nåværende boligområder

### 20.1 Generelt

#### 20.1.1 Minste tomtestørrelse

Boligtomter skal ha en funksjonell og god utforming.

Minste tomtestørrelse for ny og gjenværende tomt ved deling og seksjonering i nåværende boligområde:

- 800 m<sup>2</sup> for tomt til enebolig
- 1200 m<sup>2</sup> for tomt til tomannsbolig

#### 20.1.2 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen har et gjennomgående, enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak skal ta hensyn til dette. Dette gjelder arkitektoniske kvaliteter som for eksempel takform, materialvalg, volum og proporsjoner, samt plassering i forhold til veg. Kvaliteter i eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

#### 20.1.3 Sekundær boenhet

Det tillates sekundær boenhet kun i tilknytning til enebolig, og ikke i tilknytning til garasje eller annet frittstående bygg, med mindre annet er bestemt i den enkelte plan.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m<sup>2</sup> BRA.

### 20.2 Definisjoner

Følgende begreper er en videreføring og presisering av kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting
- Småhus
- Hovedbruksenhet
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

- Enebolig
- Enebolig med sekundærbolig
- Tomannsbolig
- Rekkehus
- Kjedehus
- Tre-/ firemannsbolig
- Lavblokk
- Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål
- Rom med støyfølsom bruk
- Stille områder

Begrepene er definert i kap. 3 – Utdypende forklaringer og definisjoner.

## § 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

### 21.1 Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende uttrykk og estetikk i området, slik at de karakteristiske, visuelle kvalitetene ved gårdstunene i størst mulig grad videreføres.

Søknad om mindre byggetiltak som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder o.l. på bebygde bolig- og fritidseiendommer tillates, forutsatt at det ikke etableres ny boenhet.

Garasje / uthus skal være underordnet bolighus i størrelse og volum, og være godt tilpasset terreng.

Skoglovens § 2 gjelder så fremt ikke annet følger av verne- eller planvedtaket eller av forskrifter knyttet til vedtaket. Jordlovens §§ 8, 9 og 12 skal fortsatt gjelde i områder avsatt til utbygging og masseuttak inntil tiltak iht. vedtatt reguleringsplan skal igangsettes.

### 21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde

Ved ny regulering skal det mellom produktivt landbruksareal og ny tomt eller eksisterende ubebygde tomt til bolig-, næring- og fritidsbebyggelse, være minimum 10 meter bred buffersone med hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.

### 21.3 Kulturlandskap

Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som åkrer, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

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

### 21.4 Spredt boligbygging

Spredt boligbebyggelse innenfor LNFR-områder tillates med inntil 5 boenheter totalt for hele kommunen i hvert kalenderår innenfor områdene som er angitt i plankartet:

1. Ved Ullensaker kirke
2. Borgenfjellet
3. Allmenningen, to områder
4. Jødal

Ved 5 eller flere boenheter innen samme delområde stilles det krav om detaljreguleringsplan. Følgende kriterier legges til grunn for lokalisering og utforming:

- Ved spredt boligbygging er hovedmålet fortetting.
- Ny bebyggelse skal ikke legges på fulldyrket mark, og i størst mulig grad ikke på dyrkbare arealer
- Etablering av nye boliger må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold, nyere tids kulturminner og/eller kulturlandskap.
- Trygg skoleveg skal legges til grunn ved vurdering.
- Boligene skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.
- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres i flystøysonene II, III og IV dvs. med støynivå høyere enn 60 dB EFN. De til enhver tid gjeldende forskrifter for flystøy fra hovedflyplassen legges til grunn.



## Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene

### Til § 8.1

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for framtidige områder for bebyggelse og anlegg skal viktige naturkvaliteter kartlegges og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i nye reguleringsplaner og beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsplanen og evt. fremgå av reguleringsbestemmelsene.

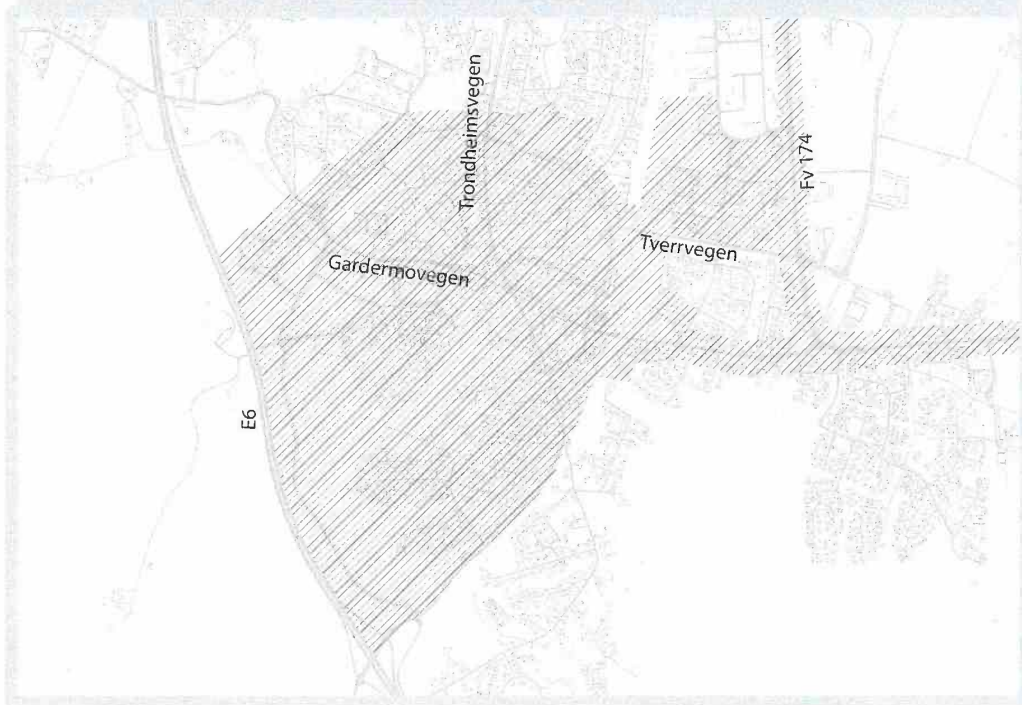
Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

### Til § 9

Vassdragene kan gjøres tilgjengelig for alle ved at det legges til rette med for eksempel parkeringsplasser, fiskeplass for bevegelseshemmede, utslippsbrygge for kano etc.

### Til § 16.5

*Illustrasjon – unntaksområde for sentrale deler av Jessheim*





#### Til § 18.1.4

Eventuelle svalganger skal som minimum:

- Utformes eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør.
- Krav til universell utforming skal være oppfylt.
- Det tillates passering av inntil 5 leiligheter på svalgang fra hovedatkomst og til egen bolig.
- Arealet kan ikke medregnes som privat balkong/terrasse etter § 3.1.2.
- Gangarealet må oppfylle krav gitt i teknisk forskrift og være universelt utformet.
- Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnretninger og lignende utformes som viktig del av bomiljøet. Disse forhold skal dokumenteres i byggesaken.

## **Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune**

Uavhengig av arealformål i kommuneplanens arealdel kan kommunen stille krav til parkering jf. PBL. §11-9, nr.5. Parkeringsnormen for Ullensaker kommune gjelder for all arealplanlegging i kommunen, der annet ikke fremgår av kommuneplanens bestemmelser eller andre nyere planer.

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/ mc og plasser reservert for forflytningshemmede, de skal anvendes i bygge- og reguleringsaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring.

Kommunen kan treffe bestemmelse om flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når forhold på stedet tilsier det. Ved endring skal krav til parkeringsdekning sees i sammenheng med kollektivtilbudet og tilgjengeligheten til fots og med sykkel.

Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

### **2.1 Arealkrav for parkering**

Følgende arealkrav gjelder for biloppstillingsplasser på bakkeplan, og inngår i beregning av utnyttelsesgrad med minimum 18 m<sup>2</sup> pr plass.

Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

## 2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

For alle nye næringsbygg skal minst 30 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager, sykehus og lignende skal minst 10 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. For alle (garasje)bygg skal det være tilrettelagt med trekkerør på ytterligere 10 % av plassene.

Ved større nye utbyggingsprosjekter (10 stk. hovedbruksenheter og flere) med felles parkeringsanlegg med flere enn 10 biloppstillingsplasser skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplassene.

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet, og ytterligere 40 % skal ha fremlagt infrastruktur for fremtidige ladepunkter. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.

Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladeopplag for el-bil.

## 2.3 HC-parkering

Minimum 5% av parkeringsarealer ved publikumsbygg og ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede (det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser).

## 2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og minimum 5 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogner etc.

Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil. I nye utbyggingsprosjekter skal det legges til rette for lading av elsykler.

- All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet.
- Oppstillingsplasser for sykkel avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter. På fellesarealer for flere tomter skal all sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ og minimum 50 % etableres under tak.
- Ved større boligutbyggingsprosjekter med bilparkering i parkeringskjellere (f.eks. Borettslag/ sameie) skal hoveddelen av sykkelparkeringen tilrettelegges i parkeringskjeller. All sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ i tilknytning til inngang/ utgang.

- Ved kollektivknutepunkt/ bussholdeplasser skal det opparbeides sykkelparkering tilrettelagt for varierte typer som lastesykkel, sykkelvogn, el-sykkel etc. All sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ i tilknytning til bussholdeplass/ kollektivknutepunkt.

## 2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

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

Der det settes parkeringskrav til konkrete boligtyper vises det til begrepsdefinisjonene beskrevet i veilederen *Grad av utnytting- beregnings- og måleregler* utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014.

Formål	Antall for bil pr. boenhet	Antall for Gjesteparkering pr. boenhet	Antall for sykkel pr. boenhet	Merknad
Frittliggende Småhusbebyggelse	Minimum 2		Minimum 2	Gjelder eneboliger og annen småhusbebyggelse med egen parkering.
Konsentrert Småhusbebyggelse	1,3 - 1,5	0,2	Minimum 2	Gjelder alle felles parkeringsplasser tilknyttet bolig.
Blokkbebyggelse	0,8 - 1	0,2	Minimum 2	

Formål	Antall for bil	Antall for sykkel	Pr. enhet
Forretning, inkludert plasskrevende varehandel	0,5 - 1	Minimum 2	50 m <sup>2</sup> bruksareal
Kontor	0,5 - 1	Minimum 2	75 m <sup>2</sup> bruksareal
Industri	0,5 - 1	Minimum 2	200 m <sup>2</sup> bruksareal
Lager/ Logistikk	0,5 - 1	Minimum 2	400 m <sup>2</sup> bruksareal
Hotell	0,3 - 0,5	Minimum 0,2	Gjesterom

Helseinstitusjoner (f.eks. sykehjem, omsorgsboliger m.m.)	0,8 - 1	Minimum 1	Antall bilparkering Pr. årsverk, antall sykkelparkering pr. årsverk.
Skole (f.eks. Barne- og ungdomsskole, Videregående skole)	0,5 - 0,7	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk + elev (sykkel)
Barnehage	0,8 - 1	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk (sykkel)

## Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner

### 3.1 Utdypende forklaringer

#### 3.1.1 Ullensaker kommunes senterstruktur

##### Regional by – Jessheim

Jf. regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015): De prioriterte lokale byene og tettstedene utvikles med sikte på å være sentrum for hele kommunen eller et større geografisk omland. De utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet på tvers til de regionale byene. De regionale byene skal ta en høy andel av befolknings- og arbeidsplassveksten og skal også være de viktigste områdene for handel og tjenester.

##### Prioritert tettsted – Kløfta

Jf. regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015): De prioriterte tettstedene utvikles med sikte på å være sentrum for et større geografisk omland. De utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet.

##### Lokalsentre – «strøkstjenende handel»

Gystadmarka, Nordkisa, Borgen, Algarheim/Gystad, Sand og Mogreina  
Lokalsentrene skal utvikles med «strøkstjenende tilbud» som nærbutikk, frisør, blomster osv. som betjener eksisterende tettsted/bydel. Tjenestetilbudet skal dekke behovet til de som bor i nærområdet, men ikke ha et handel- eller tjenestetilbud som trekker kunder fra andre deler av kommunen. Et helhetlig handels- og tjenestetilbud skal lokaliseres til Jessheim og Kløfta.

##### Plasskrevende handel

Jf. Regional plan for handel, service og senterstruktur (2018).



Kan bare etableres innenfor følgende næringsområder der reguleringsformålet er plasskrevende handel:

- Gardermoen næringspark
- Ullensaker næringspark
- Jessheim næringspark

### 3.1.2 Teknisk infrastruktur

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

- Vann- og avløpsanlegg
- Renovasjonsordning
- Støyskjerming
- Veg og parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg)
- Torg, park, grønstruktur
- Lekearealer

## 3.2 Definisjoner

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonen legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

- Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m.

Reguleringsplanene, og kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

- Frittliggende bebyggelse:

Enebolig, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delt tomannsbolig med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012.

- Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.



- Enebolig:

Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

- Enebolig med integrert sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

- Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men hvor det på eiendommen også ligger én frittliggende mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

- Våningshus:

Se *enebolig med integrert sekundær boenhet*, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.

- Tomannsbolig:

Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

- Konsentrert småhusbebyggelse

Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

- Rekkehus:

Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

- Kjedehus:

Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg.

- Terrassert bebyggelse:

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

- Tre-/firemannsbolig:

Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng, men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

- Lavblokk:

Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer.

- Fortetting og boligfortetting

Med fortetting og boligfortetting menes etablering av nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder, enten i tråd med gjeldende plan eller eventuelt også utover det gjeldende plan angir.

- Småhus

Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

- Boenhet

En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang, herunder inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp) En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

- Hovedbruksenhet

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

- Bebyggelse med støvfølsomme bruksformål

Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støvfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

- Rom med støvfølsom bruk:

Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støvfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støvfølsomt 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 støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

- Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

Tretrinnsstrategien er en modell for å sette ulike typer overvannstiltak sammen i et system som er elastisk i forhold til nedbørsvolum.

- Trinn 1:

Fang og infiltrer (<20 mm)

Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

- Trinn 2:

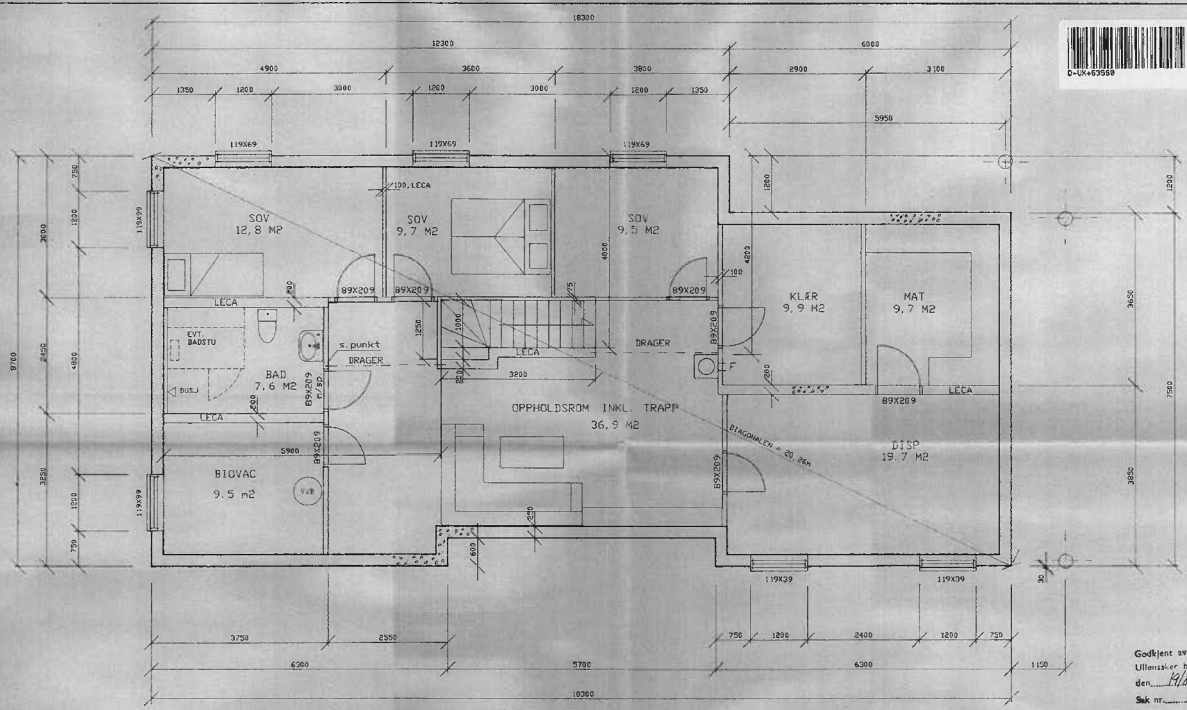
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

- Trinn 3:

Sikre trygge flomveger (>40 mm)

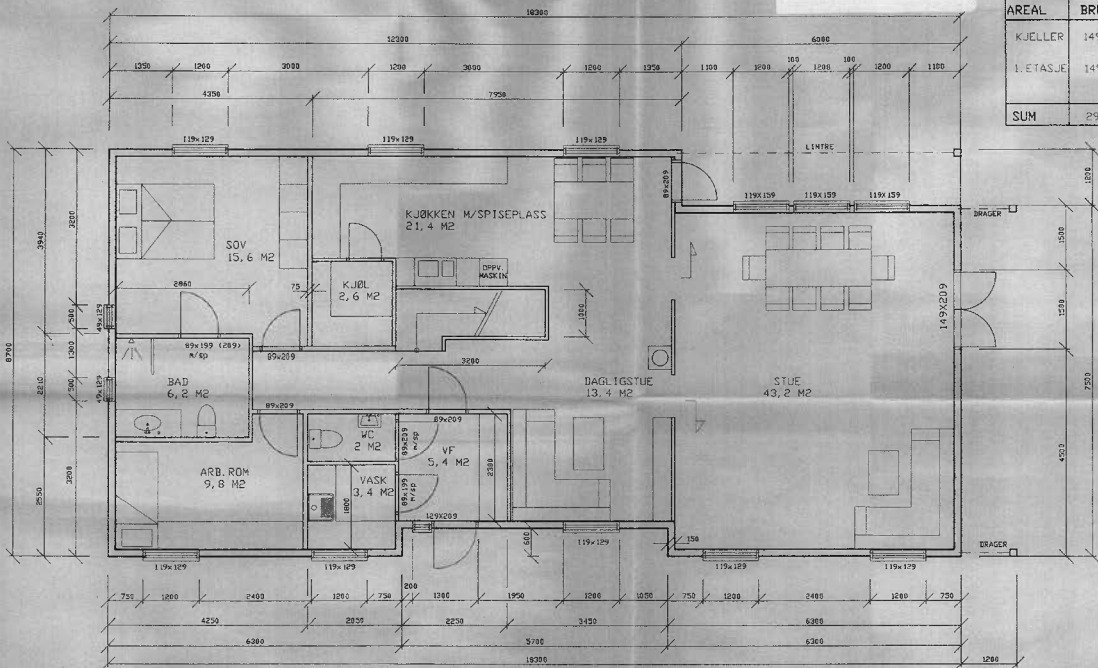
Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre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



Godkjent av  
 Ullensaker bygningsråd  
 den 14.12.1988  
 Sak nr. \_\_\_\_\_

DIAMETER SØYLER MIN. 20 CM.  
 ÅPNINGER PÅ DØRER OG VINDUER ER  
 UTVENDIG KARMÅL, ÅPNINGER TILLEGGES  
 3 CM

N. Dato forsendingsplanen	alt. BR	nr.
D. Dato forsendingsplanen	alt. BR	nr.
REV. BR. V. D. D. D.	DATO	SIGN.
<b>ENEBOLIG FOR FAM. RØHNEBÆK</b>		
PLAN KJELLER		MÅLSTORP
Haug gård		REG. NR.
ULLENSAKER KOMMUNE		REG. NR.
1:50		REG. NR.
VILDIS EIDAN		REG. NR.
88315		REG. NR.
01		REG. NR.

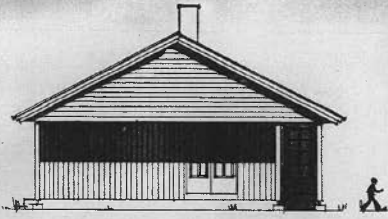


AREAL	BRUTTO	NETTO	BA
KJELLER	149 M2	135 M2	68 M2
1. ETASJE	149 M2	141 M2	141 M2
SUM	298 M2	276 M2	209 M2

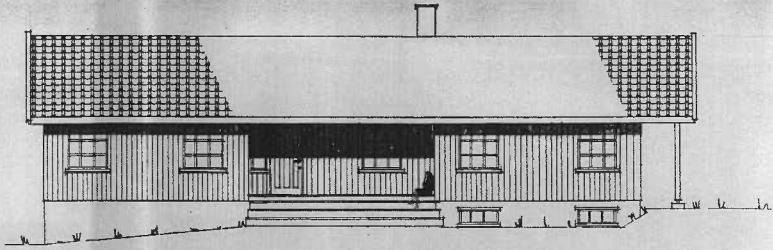
©Eiendel av  
 Ullensaker bygningsråd  
 den 11.12.1988  
 Sak. nr. \_\_\_\_\_

ÅPNINGER PÅ DØRER OG VINDUER ER UTVENDIG  
 KARMÅL, ÅPNINGER TILLEGGES 3 CM

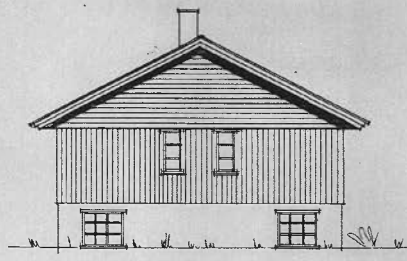
B	DIV. FORÅRINGER	02/5-88	BRITT
A	DIV. FORÅRINGER	29/4-88	BRITT
ENEBOLIG FOR FAM. RØHNEBÆK			
PLAN 1. ETASJE		MALESTOR:	TEG.:
Haug gård		DATE:	22.05.1988
ULLENSAKER KOMMUNE		KONT.:	
		DATE:	
1:50		Sak. nr.	
VINJETTIS EIDIAN		88315	02
Kjøpmann		Etablert 1912	



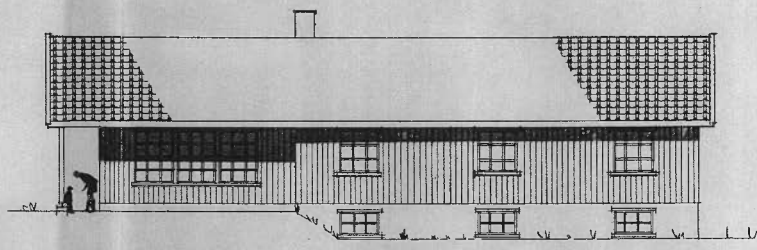
FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-VEST



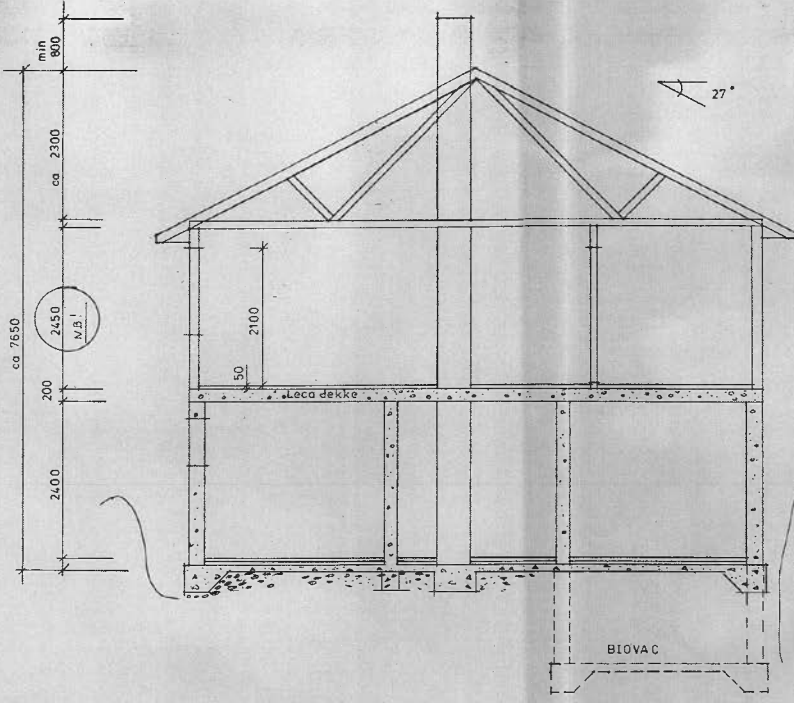
FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-ØST

Godkjent av  
Ullensaker bygningsråd  
den 19.8.88  
Søk nr. ....

A	Dis. for.	28/4 88	bs
REV	REV GJELDER	DATE	SIGN
NAVN: Fam. Rohnebek			
BYGGAFFESSE: Haug Gård			
KOMMUNE: Ullensaker			
MALESTOKK: 1:100	SIGN.: bs	PROSJEKTRNR.: 88315	
BYGGETEKNIK TEGNING OG MÅLINGEN	DATE: 18.4.88		05
2010 JESSEIM 06/87 35 23			



SNITT A-A

Godkjent av  
 Ullensaker bygningsråd  
 den 19/8/88 *EMB*  
 Sak nr. ....

A	Div. forandringer	23/1 88	CA
REV	REV GJELDER	.....	SIGN
NAVN: FAM RÖHNBEK		BYGGAFFÄRE: HAUG GÅRD	
BYGGAFFÄRE: ULLENSÄKER		PROSJEKTNR. 8831504	
MALESTÖRLEK: 1:50		SIGN.: bs	
DATO: 220488		.....	

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktsgenerering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Kjerkevegen 269  
2040 KLØFTA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Vibeke Voksøy

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre