



aktiv.

Hilton 25, 2040 KLØFTA

**Hel tomannsbolig med
oppgraderingsbehov. Stort
potensiale. To stk doble garasjer.
Barnevennlig. Sentralt**



Eiendomsmegler MNEF

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 890,-
Total ink omk.: Kr 5 638 890,-
Selger: Amund Bryhn

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 255/333 kvm
Tomtstr.: 1079.9 kvm
Soverom: 8
Antall rom: 11
Gnr./bnr. Gnr. 19, bnr. 103
Gnr. 19, bnr. 278
Oppdragsnr.: 1205260012

Hel tomannsbolig med oppgraderingsbehov. Stort potensiale. To stk doble garasjer. Barnevennlig.

Hel tomannsbolig med oppgraderingsbehov. Stort potensiale. Sentral beliggenhet. Dobbel garasje. Barnevennlig. Innholdsrik bolig.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	126
Nabolagsprofil	238
Budskjema	245

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 255 kvm

BRA - e: 78 kvm

BRA totalt: 333 kvm

TBA: 37 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 255 kvm 2.etasje: Entré, gang, bad 1, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue og kjøkken.

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, bad 2, soverom 4, soverom 5, soverom 6, stue og kjøkken.

Kjelleretasje: Entré, gang med trapp, badstue, bad 3, vaskerom, innredet

BRA-e: 78 kvm Dobbel garasje og Garasje med bod.

BRA-e: 0 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 kvm 2.etasje: Terrasse.

1.etasje: Terrasse.

Ikke målbare arealer

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.10m - 2.34m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.30m - 2.20m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 1.95m - 2.11m.

Loftetasjen har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). $BRA\ 85m^2 + AHL\ 4m^2 = GUA\ 89m^2$.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler). Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at vinduer i rom i kjelleretasjen ikke tilfredsstiller dagens krav for dagslysinfall. Frittliggende lekkehus/redskapsbod ble ikke oppmålt på befaringsdagen. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter. Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1079.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Flat, fin og solrik tomt.

Beliggenhet

Hilton 25 har en attraktiv og strategisk beliggenhet på Kløfta, med kort vei til både byliv og naturnære omgivelser. Området kombinerer det beste av to verdener – ro og tilgjengelighet – og passer perfekt for både familier, pendlere og næringsdrivende. Med umiddelbar nærhet til E6 og Kløfta stasjon er det enkelt å komme seg til Oslo, Gardermoen og resten av regionen. Oslo Lufthavn ligger kun en kort kjøretur unna, noe som gjør beliggenheten særlig gunstig. I nærområdet finner du et bredt utvalg av servicetilbud, butikker, skoler og barnehager, samt Kløfta sentrum med Romerikssenteret. Samtidig byr området på flotte turområder, grøntarealer og rekreasjonsmuligheter som gir rom for både aktivitet og avslapning.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomannsbolig over tre plan ble oppført i 1968, tilbygg oppført i 1990 og 1993. Huset har saltak tekket med ru Decra takplater, støp fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskillene og innervegger oppført i tre med varierende overflater.

Dobbel garasje oppført i 1993. Garasjen har saltak tekket med takstein og undertak med suplater, støpt fundament til grunn og grunnmur i LECA, tradisjonelt trebindingsverk med liggende malt/beiset trepanel og elektrisk leddport. Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Det er råteskadet på nedre del av omrammingen rundet leddporten. På befaringsdagen ble det registrert avflassing av epoxy maling og små setningssprekker i betongdekke, dette indikerer at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn. Det er små setningssprekker på grunnmur. Det er ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur ut mot terreng. Ytterkledning og yttertak har behov for vask og behandling. 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. Garasje med bod antatt oppført i 1975. Garasjen har saltak tekket med ru Decra takplater, støpt fundament til grunn og grunnmur i LECA, tradisjonelt trebindingsverk med liggende malt/beiset trepanel og to manuelle porter. Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Ytterkledning, porter og yttertak fremstår med mye værslitasje. På befaringsdagen ble det registrert små setningssprekker i betongdekke, dette indikerer at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn

Sammendrag selgers egenerklæring

Bad / våtrom

Kjente feil/skader på bad/våtrom

Ingen kjente utbedringer, ingen dokumentasjon

Ingen kjente arbeider utført

Tak, fasade, vinduer

Kjente skader/feil på tak og ytterkonstruksjon
Feil/skader på vinduer (bl.a. kondens/punktering)
Ingen kjente utbedringer
Ingen kjente arbeider utført

Setninger og konstruksjon
Skjevheter/setningsskader i boligen
Ikke utbedret

Fukt og råte
Fukt/sopp/råteskader er kjent
Ikke utbedret
Ingen kjente problemer med drenering eller kjeller

Garasje / tilleggsbygg
Dobbelgarasje fra 1993
Byttet garasjeport ca. 2017 (faglært, firma ukjent)
2025: Byttet panel nederst på portene (ufaglært)
Kjente feil/skader på garasje (ikke utbedret)

Varmepumpe / VVS
Varmepumper er koblet til ujordede stikkontakter (skal utbedres, men ikke gjort)
Varmtvannsbereder i 2. etasje er koblet fra og må byttes

Elektrisk anlegg
Kjente feil:
Varmtvannsbereder i 2. etasje koblet ut
Oppvaskmaskin i 2. etasje mangler jordet kontakt (skal utbedres, ikke gjort)
Ingen kjente arbeider utført på elanlegget

Oljetank:
Oljetank finnes
Ukjent om kommunen har gitt tillatelse til å la den ligge

Planforhold og godkjenninger
Ny 2. etasje bygget 1990–1992 – godkjent
Dobbelgarasje oppført 1993 – godkjent
Ingen kjente manglende ferdigattester
Ingen kjente reguleringsendringer eller konflikter

Annet
Ingen radonmåling utført
Tilstandsrapport utarbeidet i 2025/26
Boligen er bundet til Norgespris på strøm (50 øre/kWh til 31.12.2026) – følger boligen

ved eierskifte

Kort vurdering (praktisk)

Dette er en eldre bolig med flere kjente avvik, særlig knyttet til:

bad/våtrom

fukt/råte

vinduer/tak

tekniske installasjoner (el, varmtvann, varmepumpe)

Det er foretatt få eller ingen utbedringer, og mye er kun henvist til tilstandsrapporten.

Denne bør leses nøye.

Innhold

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

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, bad 2, soverom 4, soverom 5, soverom 6, stue og kjøkken.

Kjelleretasje: Entré, gang med trapp, badstue, bad 3, vaskerom, soverom 7, soverom 8 og stue med åpen kjøkkenløsning.

Standard

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3 Terrengforhold

Terrengtet er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

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

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.

2.1 Yttervegger

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Årsak: Det er ikke montert luftespalte under ytterkledningen ved oppføring av boligen.

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.

Deler av ytterkledning i inngangsparti er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging.

TG2

Årsak: Ytterkledningen er montert for nærme bakkenivå.

Risiko: Dette medfører økt risiko for oppfukting 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

Vindskie på fremsiden av boligen er montert direkte oppå gesimsen (takutspringet) på garasjen og står disponibel for fuktinntrenging. TG2

Årsak: Det er feilmontert ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette medfører økt risiko for råteskader vindskien og takutspringet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av panelbord og vindskie.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og eventuelt behov for utbedring.

Panelbord vurderes å ha mye tørrsprekker og slitte overflater. TG2

Årsak: Forholdet skyldes manglende vedlikehold og panelbordenes alder.

Risiko: Dette kan gi en økt risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflate.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskifting.

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

7.1.2 Bad i 2.etasje Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

(Ikke et krav fra oppføringstidspunktet).

Årsak: Det er ikke laget tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra området under badekaret, 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.

Vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

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

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

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

7.3.2 Bad i kjelleretasje Overflate gulv

Gulvfliser har stedvis merke etter gamle fuktmerker og gulvet har passert mer enn sin forventede levetid.

TG2

Årsak: Slitasjen har en karakter som er forenlig med daglig bruk og fukt fra tilstøtende flater.

Risiko: Dette kan føre til økt risiko for redusert beskyttelse mot fukt.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser av gulvet tilstands utført av fagperson, for å avdekke eventuelle tiltak eller utbedringsbehov.

8.1 Kjøkken i 2.etasje Kjøkken i 2.etasje

På befaringsdagen den 27.06.2025 ble det fuktsøkt forhøye fuktverdier på gulvet inne i garderobeskapet i gangen der varmtvannsberederen står plassert, her er det ikke tett mellom gulvbelegg og sluk. Dette har medført til fuktskade i takplater på kjøkkenet i 1.etasje. Selger opplyser om spylt avløpsrør, byttet ut en av takplatene på kjøkkenet og inpisert etasjeskillet, hvor det ikke ble avdekket råteskade i bjelkelaget. Vegger og tak/himling og kjøkkeninnredning har alder- og bruksslitasje, små hakk, slitemerker på overflaten. TG2

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

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.

Parkettgulv har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

8.2 Kjøkken i 1.etasje Kjøkken i 1.etasje

På befaringsdagen den 27.06.2025 ble det fuktsøkt forhøye fuktverdier på gulvet inne i garderobeskapet i gangen der varmtvannsberederen står plassert, her er det ikke tett mellom gulvbelegg og sluk. Dette har medført til fuktskade i takplater på kjøkkenet i 1.etasje. Selger opplyser om spylt avløpsrør, byttet ut en av takplatene på kjøkkenet og inpisert etasjeskillet, hvor det ikke ble avdekket råteskade i bjelkelaget. Vegger og tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha alder- og bruksslitasje, små hakk, slitemerker på overflaten og fuktsveller i takplater. TG2

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

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.

Laminatgulvet har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2

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

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

8.3 Kjøkken i kjelleretasje Kjøkken i kjelleretasje

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha bruksslitasje som knirk i gulv, slitemerker på overflate og små hakk. TG2

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

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 utskifting.

9.1.1 Entré, gang, 3 soverom, vaskerom, badstue og stue Veggenes og himlingens overflater

Det er synlig saltutslag, fuktmerker, avflassing av puss og maling på nedre del av betongvegger på vaskerom. TG2

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker, saltutslag og avflassing av puss på overflaten.

Risiko: Fukten kan gi økt risiko for å 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 vurdere å kontrollere omfang av fukten og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Vegger og tak/himlinger vurderes å ha alder- og bruksslitasje som slitemerker på overflaten. TG2

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

Risiko: Merkene 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.

9.1.2 Entré, gang, 3 soverom, vaskerom, badstue og stue Gulvets overflate

Det er små riss, sprekker og avflassing av maling på betonggulvet på vaskerommet. TG2

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med gulvets tilstand og bevegelser i grunnen.

Risiko: Videre bevegelser og fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for flere 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 og fuktpåvirkning av fagperson med bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

Gulv ellers har stedvis knirk, glipper og bruksslitasje etter alder. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen i 2.etasje vurderes å ha passert sin forventede levetid.

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

Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer eller lekkasje.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av berederen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring eller utskifting.

Varmtvannsbereder på bad i kjelleretasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Kravet kom ført i TEK 10 (2010). TG2 Se også punkt 11.

Årsak: Varmtvannsbereder av nyere dato er ikke tilkoblet egen servicebryter ved monteringsstidspunktet.

Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsberederen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering varmtvannsberederne i en fast koblingsboks

med egen servicebryter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og

behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.

10.5 Ventilasjon

Kjøkkenventilatorer har passert mer enn sin forventede levetid og vurderes å ha redusert effekt. TG2

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

Risiko: Det gir en økt 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 eller utskifting.

Det er behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler. TG2

Årsak: Det er fett og smuss i avtrekkskanalene og i veggventiler.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet, mugg - og soppdannelser inne i avtrekkskanalene.

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.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom alle baderomsdører og dørterskel. TG2. (Det er ett krav om 10mm

lufting mellom dør og dørterskel).

Årsak: Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til kondensdannelse på kalde flater.

Risiko: Kondens kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

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 ventilasjonsperson, for å redusere risiko for kondens.

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Grunnmur i betong fra byggeår.

Det er ingen syndling knotteplast rundt grunnmur. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangel ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen.

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 behov for utbedring.

Det er avskallet puss og maling på fremsiden av boligen, stedvis små riss og sprekker på alle sider av boligen. TG2

Årsak: Sprekkdannelser i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen og alderslitasje.

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

bygningssaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

Drenering:

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

inspeksjon.

Utvendig drenering/drenende massene er i fra byggeår og passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Årsak: Drenering/drenende massene har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av drenende massene.

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

Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen, det er synlig saltutslag, avflassing av maling på vegger

og på betonggulv på vaskerommet, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og

at det kan være dreneringsvik. TG3 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier dreneringsvik eller manglende drenering.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen.

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 behov for utbedring.

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

som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det

innhentes pristilbud fra

håndverkerfirmaer.

Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

3.1 Vinduer og ytterdører

Det ble registrert punktert glass på takvinduer i 2.etasje. TG3 Det er ikke tilstrekkelig tett rundt vinduene og

stedvis svertesopp i vindusrammer.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier langvarig fuktpåvirkning i vinduskonstruksjonen.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for råteskade og nedbrytning av materialer i vinduene,

vindusforingene, veggkonstruksjonen og i undertaket.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke vinduskonstruksjonen på disse rommene nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme flere punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det ble registret knust/sprekk i vindusglasset i inngangspartiet. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier bevegelse i vinduskonstruksjonen.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt nedbrytning av materialer i glasset.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av vinduene dersom bevegelser vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke vinduene i inngangspartier nærmere ved åpning av

vinduskonstruksjonen, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Vinduer og terrassedører vurderes å ha bruksslitasje som slitemerker på overflaten, noen fuktskjolder, hakk og vinduer som subber i karm på enkelt steder. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, 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.

Det mangler omramminger/vinduslister rundt vinduer på fremsiden av boligen og bunnlist rundt kjellervinduer på gavlvegg. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangel ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Kan gi en økt risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen om avviket vedvarer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å åpne konstruksjonen lokalt for å kontrollere omfang, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, dører vurderes å ha bruksslitasje som, hakk, slitemerker, enkelte dører subbe litt i karm og har passert mer halvparten av sin forventede levetid, samt at det er stedvis små slitemerker på gerikter og karmers overflater. TG2

Årsak: Ytterdører og innerdører har en naturlig slitasje over tid med en forventede levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt dører, 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.

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

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er noe mose på takplatene og yttertak har behov for vask. TG2

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

Risiko: Det kan være risiko for at det er skjulte feil eller mangler på de berørte bygningsdelene.

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.

Det er ikke tilstrekkelig tett mellom takplater og takvinduene i 2.etasje. TG3

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktskader i treverket (takvinduene).

Risiko: Fuktskader 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.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger, men det er ikke montert overligger (feste fra takrenne til yttertaket) i takrenner.

Takrenner mangler utkast på enkelte nedløp. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at utkast ikke har vært montert eller er tatt av.

Risiko: Dette gir økt risiko for mye unødvendig fuktpåkjenning mot grunnmur og drenerende masser.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og nedløp.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting eller montere utkast.

Det er skadet på takfotbeslag (bakplate) i takrenner over terrassen og manglende tetthet i nedløpsgjennomføringen (takrenne nedløp) inn i det innbygde inngangspartiet, dette har medført til råteskade i undertaket på terrassen og fuktskader i vegg over inngangspartiet. TG3

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

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.

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

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

håndverkerfirmaer

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det noen små riss og sprekker på brannmur i 1.etasje. TG2

Årsak: Sprekkdannelser og riss i brannvegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

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 for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilsyn eller feiing av skorsteinen og peisovnen.

Årsak: Manglende dokumentasjon eller at det ikke har vært tilsyn som selger vet om.

Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte feil i skorsteinen som da kan gi økt risiko for pipebrann.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring (montering av stålrør inne i skorsteinen).

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre tilsyn og feiing fra det lokale lokal brann-og feievesen.

Det er ikke tilstrekkelig tett mellom takplater og takvinduer. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjon.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i takkonstruksjonen og vinduskonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av takkonstruksjonen og vinduskonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

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

Det gjøres oppmerksom på at laminatgulvet i kjelleretasjen er lagt over golvplaten (gnistplaten) og platen inne i peisovnen er sprekt. TG3

Årsak: Sprekkdannelser inne i peisovn har en karakter som tilsier feil ved fyring og laminatgulvet har en karakter som tilsier feil ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Sprekkdannelser inne i peisovn gir økt risiko for dårlig trekk og feilmontering av laminatgulvet gir økt risiko for brann ved eventuelle gnister og glo fra peisovn.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av laminatgolv og platen inne i peisovnen.

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

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er noe museekskremitter på isolasjonen og vepsebol på takstoler. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at huset ikke er tilstrekkelig tett og har åpninger i konstruksjonen som gjøre at mus og veps kan komme seg inn på loftet.

Risiko: Muse ekskrementer kan gi økt risiko helsefarlig innemiljø i boligen og vepsebol kan gi økt risiko for råteskade på berørte konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og sanering av loftkonstruksjonen.

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

Synlig isolasjon på krypeloftet er lagt over luftingen i gesimsen, dette kan medføre til kondensering på sikt.

TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at isolasjon er montert feil ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Kondens kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tilpasse isolasjonen og jevnlig kontroll av loftkonstruksjonen.

Det er ikke tilstrekkelig tett mellom takplater og takvinduer. TG3 Se beskrivelse, vurdering og estimert kostnad under punkt 3.1, 4.1 og 4.2.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse i 2.etasje:

Det ikke tilstrekkelig tett i membranen under terrassebordene på terrassen og det er utett i takrennen som har medført til fukt, råteskade og svertesopp i plater og bjelkelaget under terrassen. TG3

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

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.

Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 90 cm. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten.

Terrassebord, trekkverk har stedvis tørrsprekker, grønske på overflaten. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Det ble målt ett motfall på 9mm opp til flere steder på terrassen. TG2

Årsak: Forholdet tilsier at terrassen er montert feil ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Manglende fall på terrassen kan gi økt risiko for fuktpåkjenning på veggkonstruksjonen og tilstøtende flater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som utbedring og utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser utført av fagperson, for å avklare eventuelt behov for utbedring eller utskifting.

Terrasse i 1.etasje:

Terrassebord, trerekkverk har stedvis tørrsprekker, grønske på overflaten. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Lakkerte tretrapper inne i innebygd inngangsparti opp til 1.etasje og opp til 2.etasje.

Trappen fremstår med bruksslitasje og slitemerker på overflaten, stedvis knirk i trappeavsats og på enkelte trinn. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Støpt betongtrapp ned til kjelleretasjen.

Trappen vurderes å være stabil på befaringstidspunktet, men det stedvis synlig avflassing av puss og maling på vegger ned i trappeløpet, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og det er dreneringsvik. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjon.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for nedbrytning av materialer i trappekonstruksjonen.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke tilstøtende konstruksjoner til trappekonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

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

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.1.1 Bad i 2.etasje Overflate vegger og himling

Trepanel i dusjonen og ved servant er ikke godkjent for våtrom (spruttsoner). TG3

Årsak: Det ikke er godkjent som membran i spruttsoner (ved vanninstallasjoner).

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller oppgradering av badet.

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

Det er synlig fuktskader, svertesopp i takvinduet. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier langvarig fuktpåvirkning i vinduskonstruksjonen.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for råteskade og nedbrytning av materialer i vinduene, vindusforingene, veggkonstruksjonen og i undertaket.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke vinduskonstruksjonen på disse rommene nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det mangler tilstrekkelig lufting under dør og det mangler ventilluke i tak/himling over dusjkabinettet. TG3

Årsak: Forholde tilsier feil og mangler på oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

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 redusere risiko for kondens.

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

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.1.3 Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

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

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

Risiko: Dette gir 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. Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

Trepanel i dusjsonen eller rett ved servant er ikke godkjent for våtrom (spruttsoner)

TG3 Dusjkabinett fraskriver ikke dette kravet, det bør ikke dusjes direkte på trepanelet.

Se vurdering og beskrivelse under punkt 7.1.1

Det er synlig fuktskader, svertesopp i takvinduet. TG3 Se vurdering og beskrivelse under punkt 7.1.1

7.2.1 Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling

Det mangler tilstrekkelig fliser og membran rundt kobberrør som er ført i fra etasjeskillet, dette har medført til fukt- og råteskade i vegg mellom bad og toalettrom. TG3

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er manglede membran.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og etasjeskillet.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling,

utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det er stedvis sprekker og bom (hulrom) i fliser mellom vegg og gulv. TG2

Årsak: Sprekkdannelser og bom i fliser har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen

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. Det er ett vindu i dusjen som ikke er laget av fuktbestandig materialer og har fuktinntrenging på nedre del av gerikt. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjon.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og vinduskonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og vinduskonstruksjonen

dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

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

Veggfliser vurderes å være ufagmessig oppført og det er delaminering og svertesopp i takplatene. TG3

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier ufagmessig oppføring og ikke tilstrekkelig ventilering på badet.

Risiko: Dårlig ventilering kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid. Ufagmessig oppføring kan gi økt risiko for skjulte feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

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 avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

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

7.2.2 Bad i 1.etasje Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. TG2

Årsak: Det ble ikke laget tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra området under badekaret, 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.

Fliser mellom vegg og gulv i dusjen og inntil toalettrom er ikke tett. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra utett membran.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og i etasjeskillet.

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

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.

Gulvfliser vurderes og være ufagmessig utført, det er sprekker og bom i fliser stedvis. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er ufagmessig utført ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Ufagmessig utføring gir økt risiko for skjult skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

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

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.2.3 Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Under inspeksjon av slukt ble det observert at mansjetten ikke er synlig mellom

klemlist og sluket. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feilmontering på oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette gir økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av sluket og membranen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket og membranen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring. Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

Badet er ikke tett, dette har medført til fukt- og råteskade i vegger, gulv, tak/himlinger (bad i kjeller) og etasjeskillet. TG3 Se vurdering, beskrivelse og estimert kostnad under punkt 7.2.1 og 7.2.2

7.3.1 Bad i kjelleretasje Overflate vegger og himling

Det er fukt- og råteskade i tak/himling, dette kommer fra utett bad i 1.etasje. TG3

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med råteskader i treverket fra badet over.

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.

Trepanel i dusjonen eller rett ved servant er ikke godkjent for våtrom (spruttsoner).

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er manglede membran.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og etasjeskillet.

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

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

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

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.3.3 Bad i kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen på våtrommet har passert mer enn sin forventede levetid. TG3

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

Risiko: Dette gir 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. Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene. Badet er ikke tett i 1. etasje og dette har medført til fukt- og råteskade i tak/himlinger og i etasjeskillet. TG3

Se vurdering, beskrivelse og estimert kostnad under punkt 7.1.3

9.1.3 Entré, gang, 3 soverom, vaskerom, badstue og stue Fuktmåling og ventilasjon
Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger på vaskerommet hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier. TG3

Årsak: Forholdet er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

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

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

Se estimert kostnad under punkt 1.1

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, der det ble registrert noe gammelt avdrypp fra vannrør under kjøkkenbenk i kjelleretasjen. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier alder- og bruksslitasje ved daglig bruk.

Risiko: Dette gir økt risiko for lekkasje i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller vedlikehold av vannrør.

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

Det ble registrert avdrypp på røroppheng på badet i kjelleretasjen. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier utette rør.

Risiko: Dette gir økt risiko for lekkasje fra vann- og avløpsrør.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av røroppheng.

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

Det mangler dusjhode i dusjkabinett i kjelleretasjen. TG3

Årsak: Dusjhode er fjernet, ukjent grunn.

Risiko: Det er risiko for at blandebatteriet har skjulte feil, da det ikke kunne funksjonstestes på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av nytt dusjhode eller blandebatteri.

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

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjelleretasjen og noe av røroppheng er malt, noe som ikke anbefales. TG2

Årsak: Rør har en naturlig slitasje over tid med en forventede levetid og det mangler isolering av rørene.

Risiko: Det kan gi risiko for redusert 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 fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det er mye rust på soilrør på bad i kjelleretasjen, dette kommer av at det ikke er tett baderom i 1.etasje.

TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det har vært eller er fukt påvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Risiko: Rust kan gi økt risiko for skader på rør og lekkasjer hvis fuktpåvirkning vedvarer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Dobbelgarasje. Parkering på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF, polisenummer

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no. Kjøper aksepterer å ta ansvar for eventuell fjerning av oljetanken.

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 500 000

Omkostninger kjøper

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

138 890 (Omkostninger totalt)

155 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

158 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 638 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 655 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 658 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 33 746 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 905 212 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 620 849 for år 2024

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 19, bruksnummer 103 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 19, bruksnummer 278 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/19/103:

13.02.1968 - Dokumentnr: 865 - Best. om vann/kloakkledn.

Forbud mot næringsvirksomhet

Med flere bestemmelser

09.09.1969 - Dokumentnr: 5940 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:19 Bnr:105

Byggeformud på nærmere angitt avstand

19.08.1981 - Dokumentnr: 6640 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:19 Bnr:105

09.08.1967 - Dokumentnr: 4011 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:19 Bnr:63

01.01.2020 - Dokumentnr: 558228 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:19 Bnr:103

01.01.2024 - Dokumentnr: 184205 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:19 Bnr:103

19.08.1981 - Dokumentnr: 6638 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:19 Bnr:105

Ferdigattest/brukstillatelse

Hovedbygning byggemeldt 1968. Tilbygg byggemeldt 1990, 1993. Garasje byggemeldt 1975, 1993. Eiendommen har innflytningsattest for bolig fra 1968 og midlertidig bruksattest for tilbygg fra 1990. Det er mottatt gamle byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er ikke helt i samsvar med dagens bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Vannmåler er ikke installert.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert men avsatt i kommuneplan til boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23/3-2021. Avsatt i kommuneplan for Kløfta til boligbebyggelse - nåværende vedtatt 3/9-2012. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. 2 stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i hht. Plan og bygningsloven.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Nicklas Wathne
Eiendomsmeglerfullmektig
nicklas.wathne@aktiv.no
Tlf: 467 48 878

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

02.02.2026













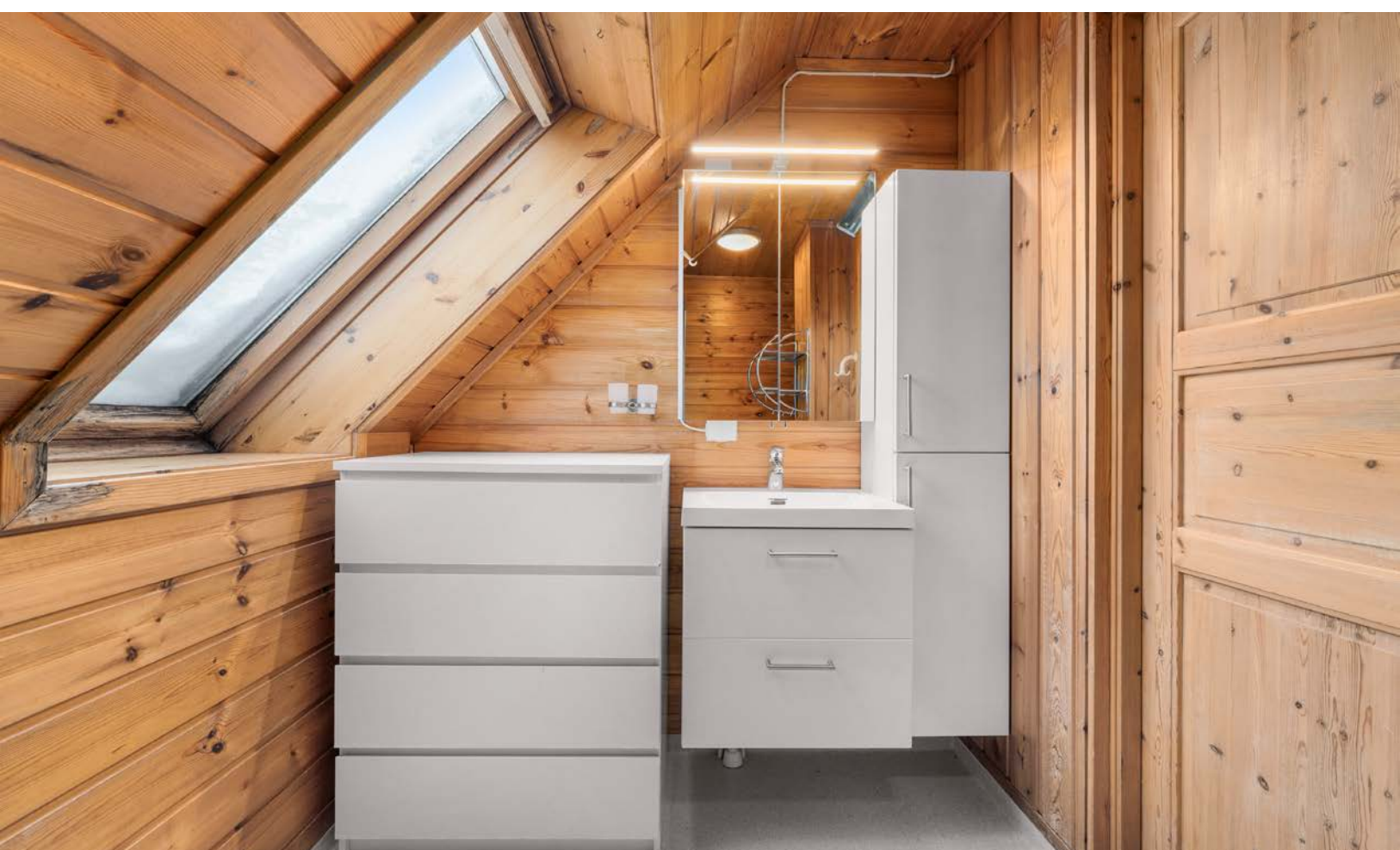






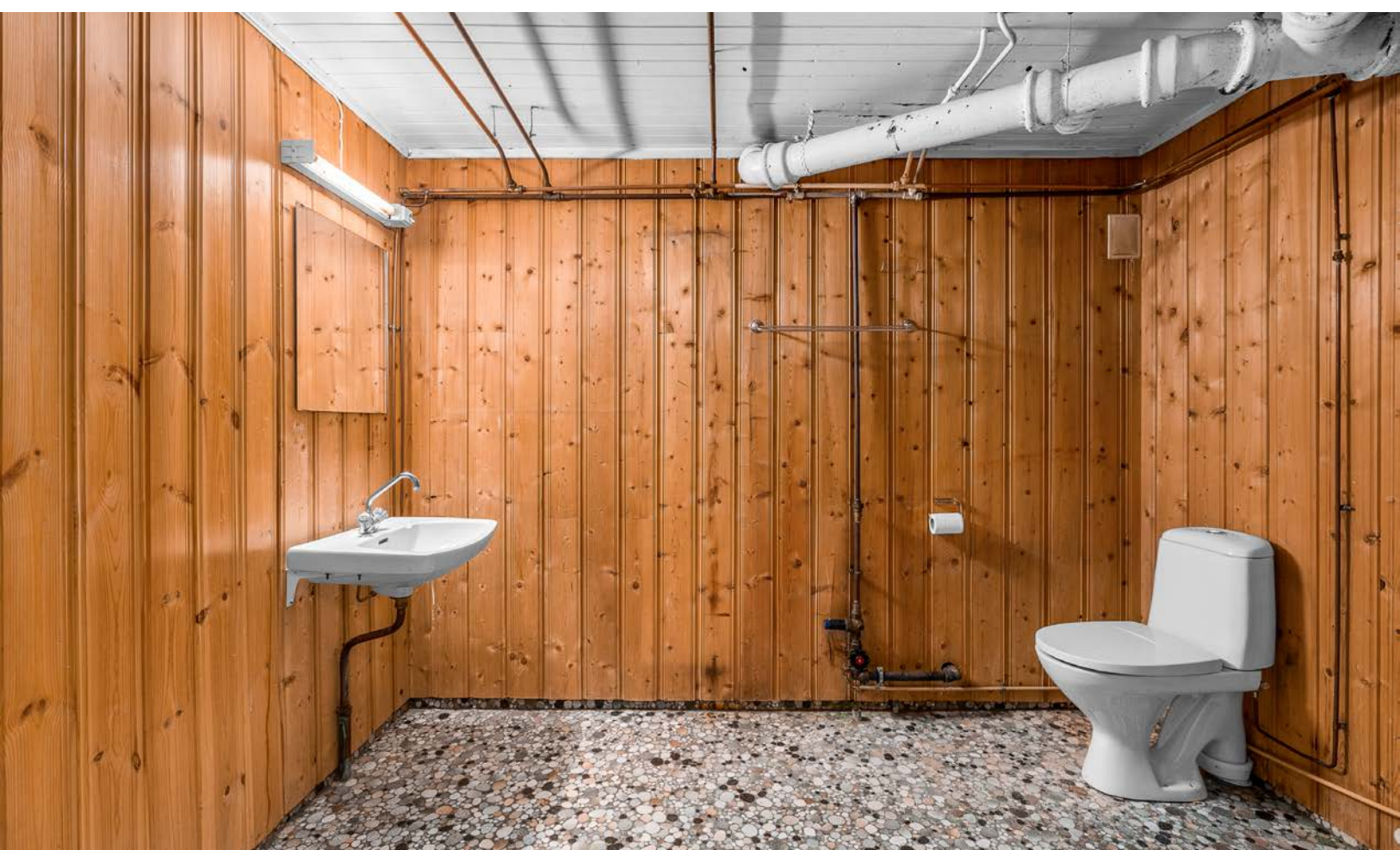
















Vedlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

TOMANNSBOLIG (HELE)

Hilton 25, 2040 Kløfta

**ANTALL TG****BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:**

0	TG 0	INGEN AVVIK
0	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
11	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
15	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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

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



Takstmann
August Magnus
Postboks 31
2051 Jessheim
august@tmam.no
Tlf: 98023301

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:19, Bnr: 103 og 278

Hjemmelshaver: Amund Bryhn

Seksjonsnr: -

Festenr: -

Andelsnr: -

Tomt: 913 + 166 m²

Konsesjonsplikt: Nei

Adkomst: OFFENTLIG

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Regulering: Avsatt til boligbebyggelse-Nåværende

Offentl. avg. pr. år: Kr 33 746.- i 2024

Forsikringsforhold: IF forsikring

Ligningsverdi: Ikke fremlagt

Byggeår: 1968

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

27.06.2025 og 09.01.2026

Overskyet/snø og 10 minusgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

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

Forutsetninger:

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

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

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

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

Oppdragsgiver:

Svend Trygve Bryhn og Anne Kathrine Morgenstjerne Teigen

Tilstede under befaringen:

Svend Trygve Bryhn og Anne Kathrine Morgenstjerne Teigen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med belegningsstein i ankomstområde og gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Tomannsbolig over tre plan ble oppført i 1968, tilbygg oppført i 1990 og 1993. Huset har saltak tekket med ru Decra takplater, støp fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskillene og innervegger oppført i tre med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Tomannsboligen vurderes å ha flere store feil og mangler. I rapporten er det også påpekt enkelte strakstiltak som bør prioriteres. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Tomannsboligen blir oppvarmet av peisovn i kjellerstue, stue i 1.etasje og i stue i 2.etasje. Varmekabler på bad i 1.etasje. Varmepumpe i kjellerstue og i stue i 1.etasje. Panelovner på enkelte rom. Boligen har en nedgravd oljetank som ikke brukes til fyring i dag.

DOKUMENTKONTROLL:

- Egenerklæringsskjema 03.07.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 30.06.2025
- Byggetegninger fra flere årganger
- Søknad om byggetillatelse 25.04.1993
- Ferdigattest garasje 20.11.1973
- Midlertidig brukstillatelse 29.09.1992

EIERSKIFTERAPPORT™

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

2.etasje vegger: Lakkert trepanel og ubehandlet trepanel.
 2.etasje tak/himlinger: Lakkert trepanel og ubehandlet trepanel.
 2.etasje gulv: Parkett og vinylbelegg.

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

Kjellervegger: Malt mur, lakkert trepanel og ubehandlet trepanel.
 Kjellertak/himlinger: Malt trepanel.
 Kjellergulv: Fliser, linoleumsbelegg, vegg til veggteppe og laminat.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Entré, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og stue.
 1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, soverom 4, soverom 5, soverom 6 og stue:

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

Vegger og tak/himlinger vurderes å ha bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2
 Årsak: Merker på vegger og tak/himlinger har karakter som er forenlig med eldre boliger og skyldes normal bruk og alder.
 Risiko: Videre små merke kan redusere 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.

Det er råteskade på vegg mellom toalettrom og bad i 1.etasje, setningssprekker på stue og soverom i 1.etasje. TG3
 Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med råteskader i treverket.
 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.
 Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- til Kr. 30.000.- Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Gulv i boligen har slitemerker, små glipper og knirk stedvis i alle etasjer. TG2
 Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
 Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.
 Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.
 Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Trapper, garderober, skap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.
 Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.
 Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skjevhet 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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering/maling av parkettgulv er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legges om fliser er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av belegg er 10 - 30 år
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver har ikke bodd i boligen på mange år og har lite kjennskap til endringer gjort i boligen. Dette innebærer at informasjonen om eventuelle oppgraderinger, vedlikehold eller endringer i perioden etter utflytting kan være mangelfull. Det anbefales derfor at interessenter foretar egne undersøkelser.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. etasje	85			19
1. etasje	92			18
Kjelleretasje	78			
SUM BYGNING	255	0	0	37
SUM BRA	255			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Dobbel garasje		41		
Garasje med bod		37		
SUM BYGNING	0	78	0	
SUM BRA	78			

BRA-i:

255m².

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

1. etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, bad 2, soverom 4, soverom 5, soverom 6, stue og kjøkken.

Kjelleretasje: Entré, gang med trapp, badstue, bad 3, vaskerom, soverom 7, soverom 8 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

78m².

Dobbel garasje og Garasje med bod.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 255m².

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

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, bad 2, soverom 4, soverom 5, soverom 6, stue og kjøkken.

Kjelleretasje: Entré, gang med trapp, badstue, bad 3, vaskerom, innredet rom 1, innredet rom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 78m².

Dobbel garasje og Garasje med bod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 333m².

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

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, bad 2, soverom 4, soverom 5, soverom 6, stue og kjøkken.

Kjelleretasje: Entré, gang med trapp, badstue, bad 3, vaskerom, innredet rom 1, innredet rom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

Dobbel garasje og Garasje med bod.

TBA: 37m².

2.etasje: Terrasse.

1.etasje: Terrasse.

P-rom: 255m².

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

1.etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom, bad 2, soverom 4, soverom 5, soverom 6, stue og kjøkken.

Kjelleretasje: Entré, gang med trapp, badstue, bad 3, vaskerom, innredet rom 1, innredet rom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 0m².

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.10m - 2.34m.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.30m - 2.20m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 1.95m - 2.11m.

Loftetasjen har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 85m² + AHL 4m² = GUA 89m².

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at vinduer i rom i kjelleretasjen ikke tilfredsstiller dagens krav for dagslysinnfall.

Frittliggende lekkehus/redskapsbod ble ikke oppmålt på befaringsdagen.

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje oppført i 1993. Garasjen har saltak tekket med takstein og undertak med suplater, støpt fundament til grunn og grunnmur i LECA, tradisjonelt trebindingsverk med liggende malt/beiset trepanel og elektrisk leddport.

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

Det er råteskadet på nedre del av omrammingen rundet leddporten.

På befaringsdagen ble det registrert avflassing av epoxy maling og små setningssprekker i betongdekke, dette indikerer at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn.

Det er små setningssprekker på grunnmur.

Det er ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur ut mot terreng.

Ytterkledning og yttertak har behov for vask og behandling.

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.

Garasje med bod antatt oppført i 1975. Garasjen har saltak tekket med ru Decra takplater, støpt fundament til grunn og grunnmur i LECA, tradisjonelt trebindingsverk med liggende malt/beiset trepanel og to manuelle porter.

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

Ytterkledning, porter og yttertak fremstår med mye værslitasje.

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

Takrenner er tette og har passert mer enn sin forventede levetid.

Deler av ytterkledningen står montert for nærme grunn og står fuktutsatt.

Det er ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur ut mot terreng.

Isolasjonene på vegger i boden har mye svertesopp.

Yttertaket har ingen undertak.

Skjevheter observert i tak/himlinger takplater inne i garasjen.

Ytterkledning og yttertak har behov for vask og behandling.

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.

Frittliggende lekehus er ikke oppmålt eller satt tilstandsgrad på.

Garasjer og lekehus er sekundærbygninger og er ikke satt tilstandsgrad på, kun beskrevet, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering anbefales det å utføre ytterligere undersøker av en fagperson

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 26 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

30/01/2026



August Magnus

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

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

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig.

Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur i betong fra byggeår.

Det er ingen syndling knotteplast rundt grunnmur. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangel ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen.

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 behov for utbedring.

Det er avskallet puss og maling på fremsiden av boligen, stedvis små riss og sprekker på alle sider av boligen. TG2

Årsak: Sprekkdannelser i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen og alderslitasje.

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.

Drenering:

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

Utvendig drenering/drenende massene er i fra byggeår og passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Årsak: Drenering/drenende massene har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av drenende massene.

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

Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen, det er synlig saltutslag, avflassing av maling på vegger og på betonggulv på vaskerommet, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvik. TG3 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier dreneringsvik eller manglende drenering.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen.

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 behov for utbedring.

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

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

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

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

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.

Generelt:

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

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



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel fra 1968 og 1993 (ifølge selger) isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring/inspisert fra bakkeplan.

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

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Årsak: Det er ikke montert luftespalte under ytterkledningen ved oppføring av boligen.

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

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.

Deler av ytterkledning i inngangsparti er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2

Årsak: Ytterkledningen er montert fornærme bakkenivå.

Risiko: Dette medfører økt risiko for oppfukting 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

Vindskie på fremsiden av boligen er montert direkte oppå gesimsen (takutspringet) på garasjen og står disponibel for fuktinntrenging. TG2

Årsak: Det er feilmontert ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette medfører økt risiko for råteskader vindskien og takutspringet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av panelbord og vindskie.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og eventuelt behov for utbedring.

Panelbord vurderes å ha mye tørrsprekker og slitte overflater. TG2

Årsak: Forholdet skyldes manglende vedlikehold og panelbordenes alder.

Risiko: Dette kan gi en økt risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflate.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskifting.

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Takvinduer og terrassedør i 2.etasje med lakkert treramme har 2-lags isoleringsglass produsert i 1993.
 Vinduer og terrassedør i 1.etasje med lakkert/malt treramme har 2-lags isoleringsglass produsert i 1968.
 Vinduer i inngangsparti med lakkert treramme har 2-lags isoleringsglass produsert i 1993.
 Noen koblede kjellervinduer og noen med enkelt glass har lakkert treramme produsert i 1968.
 To stk kjellervinduer på stue med lakkert treramme har 2-lags isoleringsglass produsert i 1993.

Ytterdør med lakkert treramme i kjelleretasjen, 1.etasje og 2.etasje produsert fra ukjent år.

Innvendige lakkerte fyllingsdører, glatte dører og trekkspill dør produsert fra ukjent år.

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

Det ble registret punktert glass på takvinduer i 2.etasje. TG3 Det er ikke tilstrekkelig tett rundt vinduene og stedvis svertesopp i vindusrammer.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier langvarig fuktpåvirkning i vinduskonstruksjonen.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for råteskade og nedbrytning av materialer i vinduene, vindusforingene, veggkonstruksjonen og i undertaket.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke vinduskonstruksjonen på disse rommene nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme flere punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

Det ble registret knust/sprekke i vindusglasset i inngangspartiet. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier bevegelse i vinduskonstruksjonen.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt nedbrytning av materialer i glasset.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av vinduene dersom bevegelser vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke vinduene i inngangspartier nærmere ved åpning av vinduskonstruksjonen, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Vinduer og terrassedører vurderes å ha bruksslitasje som slitemerker på overflaten, noen fuktskjolder, hakk og vinduer som subber i karm på enkelt steder. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, 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.

Det mangler omramminger/vinduslister rundt vinduer på fremsiden av boligen og bunnlist rundt kjellervinduer på gavlvegg. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangel ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Kan gi en økt risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen om avviket vedvarer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å åpne konstruksjonen lokalt for å kontrollere omfang, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, dører vurderes å ha bruksslitasje som, hakk, slitemerker, enkelte dører subbe litt i karm og har passert mer halvparten av sin forventede levetid, samt at det er stedvis små slitemerker på gerikter og karmers overflater. TG2

Årsak: Ytterdører og innedører har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt dører, 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

**4. Tak****TG 3** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

EIERSKIFTERAPPORT™

Saltak tekket med ru Decra takplater fra 1993 ifølge selger.

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål produsert i 1993 ifølge selger.

Inspeksjon av yttertaket ble utført fra bakkeplan. Dette innebærer at vurderingene er gjort visuelt fra bakken uten bruk av stige eller lift, noe som kan begrense muligheten til å oppdage mindre skader eller detaljer på takflaten. Slike forhold er vanlige ved vinterlige værforhold eller der adkomst til taket er krevende, og det anbefales eventuelt en nærmere inspeksjon ved behov for mer grundig vurdering.

Det er noe mose på takplatene og yttertak har behov for vask. TG2

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

Risiko: Det kan være risiko for at det er skjulte feil eller mangler på de berørte bygningsdelene.

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.

Det er ikke tilstrekkelig tett mellom takplater og takvinduene i 2.etasje. TG3

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktskader i treverket (takvinduene).

Risiko: Fuktskader 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.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger, men det er ikke montert overligger (feste fra takrenne til yttertaket) i takrenner.

Takrenner mangler utkast på enkelte nedløp. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at utkast ikke har vært montert eller er tatt av.

Risiko: Dette gir økt risiko for mye unødvendig fuktpåkjenning mot grunnmur og drenerende masser.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og nedløp.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting eller montere utkast.

Det er skadet på takfotbeslag (bakplate) i takrenner over terrassen og manglende tetthet i nedløpsgjennomføringen (takrenne nedløp) inn i det innbygde inngangspartiet, dette har medført til råteskade i undertaket på terrassen og fuktskader i vegg over inngangspartiet. TG3

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

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.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking er 5 - 15 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting yttertak med metallplater i plastbelagt stål er 30 - 50 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 3** 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Saltak tekket med ru Decra takplater fra 1993 og undertak i brettex fra byggeår ifølge selger.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

Det er ikke tilstrekkelig tett mellom takplater og takvinduer. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjon.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i takkonstruksjonen og vinduskonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av takkonstruksjonen og vinduskonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

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

Teglskorstein fra byggeår ifølge selger.

Det noen små riss og sprekker på brannmur i 1.etasje. TG2

Årsak: Sprekkdannelser og riss i brannvegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

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 for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

Peisovn i kjellerstue, stue i 1.etasje og på stue i 2.etasje fra flere årganger ifølge selger.

Ukjent om peisovn er tilkoblet oljetanken ifølge selger.

Det gjøres oppmerksom på at laminatgulvet i kjelleretasjen er lagt over golvplaten (gnistplaten) og platen inne i peisovnen er sprekt. TG3

Årsak: Sprekkdannelser inne i peisovn har en karakter som tilsier feil ved fyring og laminatgulvet har en karakter som tilsier feil ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Sprekkdannelser inne i peisovn gir økt risiko for dårlig trekk og feilmontering av laminatgulvet gir økt risiko for brann ved eventuelle gnister og glo fra peisovn.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av laminatgulv og platen inne i peisovnen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilsyn eller feiing av skorsteinen og peisovnen.

Årsak: Manglende dokumentasjon eller at det ikke har vært tilsyn som selger vet om.

Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte feil i skorsteinen som da kan gi økt risiko for pipebrann.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring (montering av stålrør inne i skorsteinen).

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre tilsyn og feiing fra det lokale lokal brann-og feievesen.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen.

Undertegnede bygningskyndige har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av forsinkede ståplater er 30 - 50 år

EIERSKIFTERAPPORT™

**5. Loft****TG 3** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

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

Befaring ble utført fra bakkeplan og på loftet.

Det er ikke tilstrekkelig tett mellom takplater og takvinduer. TG3 Se beskrivelse og vurdering under punkt 3.1, 4.1 og 4.2.

Det er noe museekskremitter på isolasjonen og vepsebol på takstoler. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at huset ikke er tilstrekkelig tett og har åpninger i konstruksjonen som gjøre at mus og veps kan komme seg inn på loftet.

Risiko: Muse ekskrementer kan gi økt risiko helsefarlig innemiljø i boligen og vepsebol kan gi økt risiko for råteskade på berørte konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og sanering av loftkonstruksjonen.

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

Synlig isolasjon på kryploftet er lagt over luftingen i gesimsen, dette kan medføre til kondensering på sikt. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at isolasjon er montert feil ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Kondens kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tilpasse isolasjonen og jevnlig kontroll av loftkonstruksjonen.

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

EIERSKIFTERAPPORT™

TBA:

Terrasse på 19m² med adkomst via stue i 2.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag med asfalt membran under terrassebordene. Trerekkverk med rekkverkhøyde på 85cm.

Det ikke tilstrekkelig tett i membranen under terrassebordene på terrassen og det er utett i takrennen som har medført til fukt, råteskade og svertesopp i plater og bjelkelaget under terrassen. TG3

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

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.

Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 90 cm. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten.

Terrassebord, trerekkverk har stedvis tørrsprekker, grønske på overflaten. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Det ble målt ett motfall på 9mm opp til flere steder på terrassen. TG2

Årsak: Forholdet tilsier at terrassen er montert feil ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Manglende fall på terrassen kan gi økt risiko for fuktpåkjønning på veggkonstruksjonen og tilstøtende flater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som utbedring og utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser utført av fagperson, for å avklare eventuelt behov for utbedring eller utskifting.

Terrasse på 18m² med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trerekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Terrassebord, trerekkverk har stedvis tørrsprekker, grønske på overflaten. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Lakkerte tretrapper inne i innebygd inngangsparti opp til 1.etasje og opp til 2.etasje.

Trappen fremstår med bruksslitasje og slitemerker på overflaten, stedvis knirk i trappeavsats og på enkelte trinn. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Støpt betongtrapp ned til kjelleretasjen.

Trappen vurderes å være stabil på befaringstidspunktet, men det stedvis synlig avflassing av puss og maling på vegger ned i trappeløpet, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og det er dreneringsvik. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjon.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for nedbrytning av materialer i trappekonstruksjonen.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke tilstøtende konstruksjoner til trappekonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.



7. Våtrom

7.1 Bad i 2.etasje

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Lakkert trepanel.

Tak/himling: Lakkert trepanel.

Bad i fra 1993 ifølge selger inneholder:

- Dusjkabinett med dusj og ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Høyskap med laminerte front
- Vegghengt speilskap
- WC på sokkel
- Vegghengt stråleovn
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1

Trepanel i dusjsone og ved servant er ikke godkjent for våtrom (spruttsoner). TG3

Årsak: Det ikke er godkjent som membran i spruttsoner (ved vanninstallasjoner).

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller oppgradering av badet.

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

Det er synlig fuktskader, svertesopp i takvinduet. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier langvarig fuktpåvirkning i vinduskonstruksjonen.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for råteskade og nedbrytning av materialer i vinduene, vindusforingene, veggkonstruksjonen og i undertaket.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke vinduskonstruksjonen på disse rommene nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det mangler tilstrekkelig lufting under dør og det mangler ventiluke i tak/himling over dusjkabinettet. TG3

Årsak: Forholde tilsier feil og mangler på oppføringsstidspunktet.

Risiko: Dette kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

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 redusere risiko for kondens.

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

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

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.

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at blide er tatt av selger etter befaringstidspunktet.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg antatt fra 1993.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. (Ikke et krav fra oppføringstidspunktet).

Årsak: Det er ikke laget tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra området under badekaret, 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.

Vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

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

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

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

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

**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1993

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

Risiko: Dette gir 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.

Det gjøres oppmerksom på at sluk ikke ble inspisert på befaringstidspunktet.

Årsak: Dusjkabinettet var ikke var mulig å dra frem på befaringstidspunktet grunnet plassering mellom vaskemaskinen og toalettet.

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.

Trepanel i dusjonen eller rett ved servant er ikke godkjent for våtrom (spruttsoner) TG3 Dusjkabinett fraskriver ikke dette kravet, det bør ikke dusjes direkte på trepanelet. Se vurdering og beskrivelse under punkt 7.1.1

Det er synlig fuktskader, svertesopp i takvinduet. TG3 Se vurdering og beskrivelse under punkt 7.1.1

Det ble ikke foretatt hull boring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til badet, da det avdekkes vesentlige avvik i membranen på badet.

Årsak: Da det er avdekket eller påvist vesentlige avvik på membran/tettsjikte så krever ikke Avhendingsloven at det fortas hulboring.

Risiko: Det gir økt risiko for skjulte feil som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skjulte feil i veggkonstruksjonen.

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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at bilde er tatt av selger etter befaringstidspunktet.



7.2 Bad i 1.etasje

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra flere årganger ifølge selger, inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil med lys
- Dusjnise med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri, svingbare glassdører
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1

Det mangler tilstrekkelig fliser og membran rundt kobberør som er ført i fra etasjeskillet, dette har medført til fukt- og råteskade i vegg mellom bad og toalettrom. TG3

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er manglede membran.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og etasjeskillet .

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

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

Det er stedvis sprekker og bom (hulrom) i fliser mellom vegg og gulv. TG2

Årsak: Sprekkdannelser og bom i fliser har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen

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.

Det er ett vindu i dusjen som ikke er laget av fuktbestandig materialer og har fuktinntrenging på nedre del av gerikt. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjon.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og vinduskonstruksjonen.

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

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

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

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

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.

Veggfliser vurderes å være ufagmessig oppført og det er delaminering og svertesopp i takplatene. TG3

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier ufagmessig oppføring og ikke tilstrekkelig ventilering på badet.

Risiko: Dårlig ventilering kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid. Ufagmessig oppføring kan gi økt risiko for skjulte feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

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 avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at bilde er tatt av selger etter befaringstidspunktet.

EJERSKIFTERAPPORT™

**TG 3** 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Gulv: Fliser med varmekabler fra ca 1990 ifølge selger.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. TG2

Årsak: Det ble ikke laget tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra området under badekaret, 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.

Fliser mellom vegg og gulv i dusjen og inntil toalettrom er ikke tett. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra utett membran.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og i etasjeskillet.

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

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.

Gulvfliser vurderes og være ufagmessig utført, det er sprekker og bom i fliser stedvis. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er ufagmessig utført ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Ufagmessig utføring gir økt risiko for skjult skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra ukjent år.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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.

Under inspeksjon av slukt ble det observert at mansjetten ikke er synlig mellom klemlist og sluket. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feilmontering på oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette gir økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av sluket og membranen.

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

Badet er ikke tett, dette har medført til fukt- og råteskade i vegger, gulv, tak/himlinger (bad i kjeller) og etasjeskillet. TG3 Se vurdering og beskrivelse under punkt 7.2.1 og 7.2.2

Det ble ikke foretatt hull boring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til badet, da det avdekkes vesentlige avvik i membran på badet.

Årsak: Da det er avdekket eller påvist vesentlige avvik på membran/tettsjikte så krever ikke Avhendingsloven at det foretas hullboring.

Risiko: Det gir økt risiko for skjult feil som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skjulte feil i veggkonstruksjonen.

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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**7.3 Bad i kjelleretasje****TG 3** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Lakkert trepanel.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 1968 ifølge selger, inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri
- Vegghengt speil
- Dusjkabinett med ett-greps blandebatteri. (ikke tilkoblet dusjhode)
- WC på sokkel
- Utenpåliggende rør, montert på vegg

Det er fukt- og råteskade i tak/himling, dette kommer fra utett bad i 1.etasje. TG3

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med råteskader i treverket fra badet over.

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.

Trepanel i dusjsone eller rett ved servant er ikke godkjent for våtrom (spruttsoner).

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er manglede membran.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og etasjeskillet.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser/stein fra 1968 ifølge selger.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Gulvfliser har stedvis merke etter gamle fuktmerker og gulvet har passert mer enn sin forventede levetid. TG2

Årsak: Slitasjen har en karakter som er forenlig med daglig bruk og fukt fra tilstøtende flater.

Risiko: Dette kan føre til økt risiko for redusert beskyttelse mot fukt.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser av gulvet tilstands utført av fagperson, for å avdekke eventuelle tiltak eller utbedringsbehov.

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

Det gjøres oppmerksom på at bilde er tatt av selger etter befaringstidspunktet.

**TG 3** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

Membranen på våtrommet har passert mer enn sin forventede levetid. TG3

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

Risiko: Dette gir 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.

Badet er ikke tett i 1.etasje og dette har medført til fukt- og råteskade i tak/himlinger og i etasjeskillet. TG3 Se vurdering og beskrivelse under punkt 7.1.3

Det gjøres oppmerksom på at sluk ikke ble inspisert på befaringsstidspunktet.

Årsak: Dusjkabinettet var ikke mulig å dra frem på befaringsstidspunktet.

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

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.

Det ble ikke foretatt hull boring for å måle fukt i bunnsvill fra tilstøtende rom til badet, da det avdekkes vesentlige avvik i membranen på badet.

Årsak: Da det er avdekket eller påvist vesentlige avvik på membran/tettsjikt så krever ikke Avhendingsloven at det foretas hullboring.

Risiko: Det gir økt risiko for skjulte feil som ikke ble avdekket på befaringsstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring skjulte feil i veggkonstruksjonen.

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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

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

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

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 2.etasje

TG 2 8.1 Kjøkken i 2.etasje

Vanninstallasjonen er fra 1993 og 1968

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Lakkert trepanel.
Tak/himling: Lakkert trepanel.
Gulv: Parkett.

Kjøkken fra ca 1990 og 1993 ifølge selger, inneholder:

- Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blande batteri
- Hvitevarer: Komfyr med keramisk koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Se punkt 10.5

Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstopper/waterguard. Kravet kom i TEK 10 (2010). Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

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.

På befaringsdagen den 27.06.2025 ble det fuktsøkt forhøyde fuktverdier på gulvet inne i garderobeskapet i gangen der varmtvannsberederen står plassert, her er det ikke tett mellom gulvbelegg og sluk. Dette har medført til fuktskade i takplater på kjøkkenet i 1. etasje. Selger opplyser om spytt avløpsrør, byttet ut en av takplatene på kjøkkenet og inspisert etasjeskillet, hvor det ikke ble avdekket råteskade i bjelkelaget.

Vegger og tak/himling og kjøkkeninnredning har alder- og bruksslitasje, små hakk, slitemerker på overflaten. TG2

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

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.

Parkettgulv har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

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

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

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

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



EIERSKIFTERAPPORT™

8.2 Kjøkken i 1.etasje**TG 2** 8.2 Kjøkken i 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 1968

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Tapet. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra flere årganger ifølge selger, inneholder:

- Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandeblender
- Hvitevarer: Komfyr med keramiskkokketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut

Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

Det er ikke montert komfyrvakt, vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. Kravet kom i

TEK 10 (2010). Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere komfyrvakt, vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

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.

På befaringsdagen den 27.06.2025 ble det fuktsøkt forhøye fuktverdier på gulvet inne i garderobeskapet i gangen der varmtvannsberederen står plassert, her er det ikke tett mellom gulvbelegg og sluk. Dette har medført til fuktskade i takplater på kjøkkenet i 1.etasje. Selger opplyser om spylt avløpsrør, byttet ut en av takplatene på kjøkkenet og inspisert etasjeskillet, hvor det ikke ble avdekket råteskade i bjelkelaget.

Vegger og tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha alder- og bruksslitasje, små hakk, slitemerker på overflaten og fuktsveller i takplater. TG2

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

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.

Laminatgulvet har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tapet er 6 - 10 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**8.3 Kjøkken i kjelleretasje****TG 2** 8.3 Kjøkken i kjelleretasje

Vanninstallasjonen er fra 1968

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Lakkert trepanel. Laminatplater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Lakkerte trepanel.

Gulv: Furu.

Kjøkken antatt fra flere årganger ifølge selger, inneholder:

- Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte og laminerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandeblender
- Hvitevarer: Komfyr med keramiskkokketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut

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

Det er ikke montert komfyrvakt, vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. Kravet kom i

TEK 10 (2010). Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere komfyrvakt, vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

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.

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha bruksslitasje som knirk i gulv, slitemerker på overflate og små hakk. TG2

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

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 utskifting.

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

**9. Rom under terreng****9.1 Entré, gang, 3 soverom, vaskerom, badstue og stue****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Kjellervegger: Malt mur, lakkert trepanel og ubehandlet trepanel.

Kjellertak/himlinger: Malt trepanel.

Det er synlig saltutslag, fuktmerker, avflassing av puss og maling på nedre del av betongvegger på vaskerom.
TG2

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker, saltutslag og avflassing av puss på overflaten.

Risiko: Fukten kan gi økt risiko for å 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 vurdere å kontrollere omfang av fukten og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Vegger og tak/himlinger vurderes å ha alder- og bruksslitasje som slitemerker på overflaten. TG2

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

Risiko: Merkene 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens-system med drensledninger er 2- 5 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

Det gjøres oppmerksom på at bilde er tatt av selger etter befaringstidspunktet.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

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

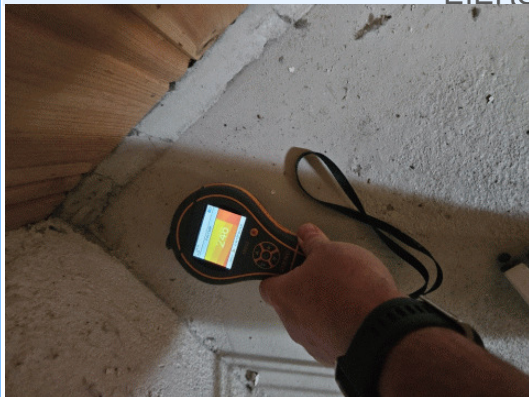
Kjellergulv: Fliser, linoleumsbelegg, vegg til veggteppe, malt betong og furu.

Det er små riss, sprekker og avflassing av maling på betonggulvet på vaskerommet. TG2
Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med gulvets tilstand og bevegelser i grunnen.
Risiko: Videre bevegelser og fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for flere 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 og fuktpåvirkning av fagperson med bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

Gulv ellers har stedvis knirk, glipper og bruksslitasje etter alder. TG2
Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av tregulv er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 20 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

På befaringstidspunktet ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at 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.

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger på vaskerommet hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier. TG3

Årsak: Forholdet er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

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

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

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1968, 1990 og 1993

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

EIERSKIFTERAPPORT™

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber
- WC på sokkel på bad i 2.etasje, kjelleretasje og på toalettrom i 1.etasje
- Sluk i vaskerom, på alle bad og inne i garderobeskap i 2.etasje
- Stoppekran plassert på bad i kjelleretasjen og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på bad i 1.etasje og i 2.etasje
- Utekran

Utekranen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen da det er vinter og minusgrader ut.

Årsak: Kan ikke funksjonstestes grunnet vinter og minusgrader.

Risiko: Det kan være risiko for at utekran har skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av utekran.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at utekranen funksjonstestes ved første anledning.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, der det ble registrert noe gammelt avdrypp fra vannrør under kjøkkenbenk i kjelleretasjen. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier alder- og bruksslitasje ved daglig bruk.

Risiko: Dette gir økt risiko for lekkasje i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller vedlikehold av vannrør.

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

Det ble registret avdrypp på røroppheng på badet i kjelleretasjen. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier utette rør.

Risiko: Dette gir økt risiko for lekkasje fra vann- og avløpsrør.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av røroppheng.

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

Det mangler dusjhode i dusjkabinett i kjelleretasjen. TG3

Årsak: Dusjhode er fjernet, ukjent grunn.

Risiko: Det er risiko for at blandebatteriet har skjulte feil, da det ikke kunne funksjonstestes på befaringsdagspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av nytt dusjhode eller blandebatteri.

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

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjelleretasjen og noe av røroppheng er malt, noe som ikke anbefales. TG2

Årsak: Rør har en naturlig slitasje over tid med en forventede levetid og det mangler isolering av rørene.

Risiko: Det kan gi risiko for redusert 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 fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det er mye rust på soilrør på bad i kjelleretasjen, dette kommer av at det ikke er tett baderom i 1.etasje. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det har vært eller er fukt påvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Risiko: Rust kan gi økt risiko for skader på rør og lekkasjer hvis fuktpåvirkning vedvarer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at bilde er tatt av selger etter befaringstidspunktet.


TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1991 og av nyere dato

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

EIERSKIFTERAPPORT™

OSO varmtvannsbereder plassert i garderobeskap i 2.etasje med sluk i gulv.

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

Varmtvannsberederen i 2.etasje vurderes å ha passert sin forventede levetid.

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

Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer eller lekkasje.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av berederen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring eller utskiftning.

Varmtvannsbereder på bad i kjelleretasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom ført i TEK 10 (2010). TG2 Se også punkt 11.

Årsak: Varmtvannsbereder av nyere dato er ikke tilkoblet egen servicebryter ved monteringstidspunktet.

Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsberederen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering varmtvannsberederne i en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert på befaringstidspunktet i kjelleretasjen. Selv om det ikke ble avdekket avdrypp på varmtvannsberederne anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på berederne, samt redusere risikoen for uforutsette driftsstans eller lekkasjer. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller kalkavleiringer, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

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



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Tomannsboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

EIERSKIFTERAPPORT™

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Tomannsboligen blir oppvarmet av peisovn i kjellerstue, stue i 1.etasje og i stue i 2.etasje. Varmekabler på bad i 1.etasje. Varmepumpe i kjellerstue og i stue i 1.etasje. Panelovner på enkelte rom.

Eneboligen har en nedgravd oljetank fra 2000 som ikke lenger er i bruk ifølge selger.

Det er ukjent om oljetanken er sanert og fylt igjen i.h.t krav i jf. § 2, samt oljetankens tilstand.

Ullensaker kommune gjør forskrift av 31. januar 1997 nr. 102 om tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker, gjeldende for hele kommunen, jf. § 2.

Årsak: Årsaken kan ikke fastslås ut fra tilgjengelig informasjon og utført undersøkelse.

Risiko: Uavklart årsak kan innebære risiko for videre utvikling av skader dersom underliggende forhold ikke identifiseres.

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 eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Panelovner, varmekabler, varmpumpe, peisovn er ikke funksjonstestet.

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 vurdere å undersøke anleggene nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet.

Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntrenging eller mekaniske skader over tid.

Utskifting/vedlikehold: Normal levetid for oljetank er 30 år.

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2



EIERSKIFTERAPPORT™

Det er påvist lukt fra anlegget.
 Ventilasjonsanlegget var nytt i flere årganger
 Det var sist inspisert i ukjent år
 Det var rengjort i ukjent år
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tomannsboligen har mulighet for naturlig ventilerings gjennom veggventiler, naturlig ventilerings på alle bad og vaskerom. Kjøkkenventilator på alle kjøkken med avtrekk ut.

Kjøkkenventilatorer har passert mer enn sin forventede levetid og vurderes å ha redusert effekt. TG2
 Årsak: Kjøkkenventilatorer har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
 Risiko: Det gir en økt risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.
 Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.
 Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring eller utskiftning.

Det er et behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler. TG2
 Årsak: Det er fett og smuss i avtrekkskanalene og i veggventiler.
 Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet, mugg - og soppdannelser inne i avtrekkskanalene.
 Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.
 Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom alle baderomsdører og dørterskel. TG2. (Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel).
 Årsak: Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til kondensdannelse på kalde flater.
 Risiko: Kondens kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.
 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 ventilasjonsperson, for å redusere risiko for kondens.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
 Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 1968 og 1993

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 1993 og 2000, ble deler av anlegget oppdatert

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap nr 1. plassert på vegg på soverom i 2.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter
- 5 fordelingskurser

Sikringsskap nr 2. plassert på vegg i trapp i 1.etasje:

- Skrusikringer og 1 automatsikring
- 11 fordelingskurser

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

Oppdragsgiver fremlegger ikke samsvarserklæringer på utførte el-arbeider i boligen eller dokumentasjon på utført el-kontroll.

Årsak: Over 5 år siden el-tilsynet hadde kontroll eller det har ikke vært utført el-tilsyn i hjemmelshavers eiend.

Risiko: Gir økt risiko at det kan være feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av anlegget

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør

Varmtvannsbereder på bad i kjelleretasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom ført i TEK 10 (2010). TG2 Se også punkt 11.

Årsak: Varmtvannsbereder av nyere dato er ikke tilkoblet egen servicebryter ved monteringsstidspunktet.

Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsberederen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering varmtvannsberederne i en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.

Det mangler dekkplate rundt automatsikringer i sikringsskapet i 2.etasje.

Det er stedvis løststittende kabler, skadet lysbryter og løse deksler på koblingsbokser.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier ufagmessige oppføring eller utført som egeninnsats.

Risiko: Det gir økt risiko brannfare at det kan være flere feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør

Det er termiske merker på varmtvannsbereder i 2.etasje, over stråleovn på bad i 2.etasje og på kabler ført opp i etasjeskiller på soverom i 2.etasje.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier varmegang i elektriske installasjoner og monterings feil.

Risiko: Det gir økt risiko for brann og funksjonssvikt på enkelt installasjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av nevnte installasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler 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).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringstidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggetekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

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

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan boligen ser ut i dag. Kjelleretasjen er ikke innredet slik som byggetegninger er tegnet inn, derfor er rom som benyttes som soverom blir omtalt som innredet rom 1 og 2 i rapporten. Dette innebærer at det kan være avvik mellom dagens bruk og hva som er godkjent på plantegningene, noe som kan få betydning for videre bruk, ombygging eller søknadsprosesser. Kjøper oppfordres til å undersøke hva som faktisk er godkjent hos kommunen, og eventuelt søke om bruksendring dersom det er nødvendig

Kommunen opplyser om at det foreligger innflytningsattest for bolig fra 1968 og midlertidig bruksattest for tilbygg fra 1990. 2 stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i.h.t. PBL.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på veggside i trapp fra kjelleretasjen opp til 1.etasjen.

Det mangler håndrekke på begge sider i støpt betongtrapp ned til kjelleretasjen.

Det mangler håndrekker på begge sider i trappen.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangle ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Manglende håndrekke i trappen kan gi økt risiko for fallulykker.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av håndrekker.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som sikring av trappen med håndrekker som er etter byggt tekniske forskrifter.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

Se også flere punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3 Terrengforhold

Terrengget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

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

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

2.1	Yttervegger
	Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2 Årsak: Det er ikke montert luftespalte under ytterkledningen ved oppføring av boligen. 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. Deler av ytterkledning i inngangsparti er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2 Årsak: Ytterkledningen er montert fornærme bakkenivå. Risiko: Dette medfører økt risiko for oppfukting 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 Vindskie på fremsiden av boligen er montert direkte oppå gesimsen (takutspringet) på garasjen og står disponibel for fuktinntrenging. TG2 Årsak: Det er feilmontert ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette medfører økt risiko for råteskader vindskien og takutspringet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av panelbord og vindskie. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og eventuelt behov for utbedring. Panelbord vurderes å ha mye tørrsprekker og slitte overflater. TG2 Årsak: Forholdet skyldes manglende vedlikehold og panelbordenes alder. Risiko: Dette kan gi en økt risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflate. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling av samtlige overflater.
7.1.2	Bad i 2.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. (Ikke et krav fra oppføringstidspunktet). Årsak: Det er ikke laget tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra området under badekaret, 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. Vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2 Årsak: Vinylbelegget har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke belegget ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.
7.3.2	Bad i kjelleretasje Overflate gulv
	Gulvfliser har stedvis merke etter gamle fuktmerker og gulvet har passert mer enn sin forventede levetid. TG2 Årsak: Slitasjen har en karakter som er forenlig med daglig bruk og fukt fra tilstøtende flater. Risiko: Dette kan føre til økt risiko for redusert beskyttelse mot fukt. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som utbedringer eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser av gulvet tilstands utført av fagperson, for å avdekket eventuelle tiltak eller utbedringsbehov.
8.1	Kjøkken i 2.etasje Kjøkken i 2.etasje

EIERSKIFTERAPPORT™

	På befaringsdagen den 27.06.2025 ble det fuktsøkt forhøyde fuktverdier på gulvet inne i garderobeskapet i gangen der varmtvannsberederen står plassert, her er det ikke tett mellom gulvbelegg og sluk. Dette har medført til fuktskade i takplater på kjøkkenet i 1.etasje. Selger opplyser om spylt avløpsrør, byttet ut en av takplatene på kjøkkenet og inspisert etasjeskillet, hvor det ikke ble avdekket råteskade i bjelkelaget. Vegger og tak/himling og kjøkkeninnredning har alder- og bruksslitasje, små hakk, slitemerker på overflaten. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder. 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. Parkettgulv har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2 Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.
8.2	Kjøkken i 1.etasje Kjøkken i 1.etasje På befaringsdagen den 27.06.2025 ble det fuktsøkt forhøyde fuktverdier på gulvet inne i garderobeskapet i gangen der varmtvannsberederen står plassert, her er det ikke tett mellom gulvbelegg og sluk. Dette har medført til fuktskade i takplater på kjøkkenet i 1.etasje. Selger opplyser om spylt avløpsrør, byttet ut en av takplatene på kjøkkenet og inspisert etasjeskillet, hvor det ikke ble avdekket råteskade i bjelkelaget. Vegger og tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha alder- og bruksslitasje, små hakk, slitemerker på overflaten og fuktsveller i takplater. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder. 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. Laminatgulvet har stedvis knirk og slitemerker på overflaten. TG2 Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.
8.3	Kjøkken i kjelleretasje Kjøkken i kjelleretasje Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha bruksslitasje som knirk i gulv, slitemerker på overflate og små hakk. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder. 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 utskifting.
9.1.1	Entré, gang, 3 soverom, vaskerom, badstue og stue Veggenes og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det er synlig saltutslag, fuktmerker, avflassing av puss og maling på nedre del av betongvegger på vaskerom. TG2 Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktmerker, saltutslag og avflassing av puss på overflaten. Risiko: Fukten kan gi økt risiko for å 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 vurdere å kontrollere omfang av fukten og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler. Vegger og tak/himlinger vurderes å ha alder- og bruksslitasje som slitemerker på overflaten. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og alder. Risiko: Merkenene 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.
9.1.2	Entré, gang, 3 soverom, vaskerom, badstue og stue Gulvets overflate
	Det er små riss, sprekker og avflassing av maling på betonggulvet på vaskerommet. TG2 Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med gulvets tilstand og bevegelser i grunnen. Risiko: Videre bevegelser og fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for flere 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 og fuktpåvirkning av fagperson med bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak. Gulv ellers har stedvis knirk, glipper og bruksslitasje etter alder. TG2 Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen i 2.etasje vurderes å ha passert sin forventede levetid. Årsak: Varmtvannsbereder har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer eller lekkasje. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av berederen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring eller utskifting. Varmtvannsbereder på bad i kjelleretasjen er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. Kravet kom ført i TEK 10 (2010). TG2 Se også punkt 11. Årsak: Varmtvannsbereder av nyere dato er ikke tilkoblet egen servicebryter ved monteringsstidspunktet. Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer ved service av varmtvannsberederen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering varmtvannsberederne i en fast koblingsboks med egen servicebryter. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for montering av en fast koblingsboks med egen servicebryter.
10.5	Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjøkkenventilatorer har passert mer enn sin forventede levetid og vurderes å ha redusert effekt. TG2
Årsak: Kjøkkenventilatorer har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Risiko: Det gir en økt risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.
Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring eller utskiftning.

Det er et behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler. TG2
Årsak: Det er fett og smuss i avtrekkskanalene og i veggventiler.
Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet, mugg - og soppdannelser inne i avtrekkskanalene.
Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom alle baderomsdører og dørterskel. TG2. (Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel).
Årsak: Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til kondensdannelse på kalde flater.
Risiko: Kondens kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.
Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftningen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsperson, for å redusere risiko for kondens.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmur i betong fra byggeår. Det er ingen syndling knotteplast rundt grunnmur. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangel ved oppføringstidspunktet. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen. 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 behov for utbedring. Det er avskallet puss og maling på fremsiden av boligen, stedvis små riss og sprekker på alle sider av boligen. TG2 Årsak: Sprekkdannelse i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen og aldersslitasje. 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. Drenering: Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig drenering/drenende massene er i fra byggeår og passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Årsak: Drenering/drenende massene har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av drenende massene. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke dreneringen, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring. Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen, det er synlig saltutslag, avflassing av maling på vegger og på betonggulv på vaskerommet, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvik. TG3 Se også punkt 9.1 - 9.1.3. Årsak: Forholdet har karakter som tilsier dreneringsvik eller manglende drenering. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen. 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 behov for utbedring. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

Det ble registret punktert glass på takvinduer i 2. etasje. TG3 Det er ikke tilstrekkelig tett rundt vinduene og stedvis svertesopp i vindusrammer.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier langvarig fuktpåvirkning i vinduskonstruksjonen.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for råteskade og nedbrytning av materialer i vinduene, vindusforingene, veggkonstruksjonen og i undertaket.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke vinduskonstruksjonen på disse rommene nærmere ved åpning eller

fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme flere punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det ble registret knust/sprek i vindusglasset i inngangspartiet. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier bevegelse i vinduskonstruksjonen.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt nedbrytning av materialer i glasset.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av vinduene dersom bevegelser vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke vinduene i inngangspartier nærmere ved åpning av vinduskonstruksjonen, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Vinduer og terrassedører vurderes å ha bruksslitasje som slitemerker på overflaten, noen fuktskjolder, hakk og vinduer som subber i karm på enkelt steder. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, 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.

Det mangler omramminger/vinduslister rundt vinduer på fremsiden av boligen og bunnlist rundt kjellervinduer på gavlvegg. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feil og mangel ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Kan gi en økt risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen om avviket vedvarer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å åpne konstruksjonen lokalt for å kontrollere omfang, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, dører vurderes å ha bruksslitasje som, hakk, slitemerker, enkelte dører subbe litt i karm og har passert mer halvparten av sin forventede levetid, samt at det er stedvis små slitemerker på gerikter og karmers overflater. TG2

Årsak: Ytterdører og innerdører har en naturlig slitasje over tid med en forventede levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt dører, 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.

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

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er noe mose på takplatene og yttertak har behov for vask. TG2
 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det vokser trær og andre grønne vekster i nærheten av yttertaket.

Risiko: Det kan være risiko for at det er skjulte feil eller mangler på de berørte bygningsdelene.

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.

Det er ikke tilstrekkelig tett mellom takplater og takvindue i 2. etasje. TG3

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktskader i treverket (takvinduene).

Risiko: Fuktskader 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.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger, men det er ikke montert overligger (feste fra takrenne til yttertaket) i takrenner.

Takrenner mangler utkast på enkelte nedløp. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at utkast ikke har vært montert eller er tatt av.

Risiko: Dette gir økt risiko for mye unødvendig fuktpåkjenning mot grunnmur og drenerende masser.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og nedløp.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting eller montere utkast.

Det er skadet på takfotbeslag (bakplate) i takrenner over terrassen og manglende tetthet i nedløpsgjennomføringen (takrenne nedløp) inn i det innbygde inngangspartiet, dette har medført til råteskade i undertaket på terrassen og fuktskader i vegg over inngangspartiet. TG3

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

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.

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

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det noen små riss og sprekker på brannmur i 1.etasje. TG2 Årsak: Sprekkekkanaler og riss i brannvegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen. 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 for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilsyn eller feiling av skorsteinen og peisovnen. Årsak: Manglende dokumentasjon eller at det ikke har vært tilsyn som selger vet om. Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte feil i skorsteinen som da kan gi økt risiko for pipebrann. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring (montering av stålrør inne i skorsteinen). Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utføre tilsyn og feiling fra det lokale lokal brann-og feievesen. Det er ikke tilstrekkelig tett mellom takplater og takvinduer. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjon. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i takkonstruksjonen og vinduskonstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av takkonstruksjonen og vinduskonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak Det anbefales å undersøke takkonstruksjonen og vinduskonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Det gjøres oppmerksom på at laminatgulvet i kjelleretasjen er lagt over golvplaten (gnistplaten) og platen inne i peisovnen er sprekt. TG3 Årsak: Sprekkekkanaler inne i peisovn har en karakter som tilsier feil ved fyring og laminatgulvet har en karakter som tilsier feil ved oppføringstidspunktet. Risiko: Sprekkekkanaler inne i peisovn gir økt risiko for dårlig trekk og feilmontering av laminatgulvet gir økt risiko for brann ved eventuelle gnister og glo fra peisovn. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av laminatgulv og platen inne i peisovnen. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er noe museekskremer på isolasjonen og vepsebol på takstoler. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at huset ikke er tilstrekkelig tett og har åpninger i konstruksjonen som gjøre at mus og veps kan komme seg inn på loftet. Risiko: Muse ekskrementer kan gi økt risiko helsefarlig innemiljø i boligen og vepsebol kan gi økt risiko for råteskade på berørte konstruksjoner. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og sanering av loftkonstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere undersøke utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Synlig isolasjon på krypeloftet er lagt over luftingen i gesimsen, dette kan medføre til kondensering på sikt. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at isolasjon er montert feil ved oppføringstidspunktet. Risiko: Kondens kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid. Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tilpasse isolasjonen og jevnlig kontroll av loftkonstruksjonen. Det er ikke tilstrekkelig tett mellom takplater og takvinduer. TG3 Se beskrivelse, vurdering og estimert kostnad under punkt 3.1, 4.1 og 4.2.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™

Terrasse i 2.etasje:

Det ikke tilstrekkelig tett i membranen under terrassebordene på terrassen og det er utett i takrennen som har medført til fukt, råteskade og svertesopp i plater og bjelkelaget under terrassen. TG3

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

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.

Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 90 cm. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten.

Terrassebord, trekkverk har stedvis tørrsprekker, grønske på overflaten. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Det ble målt ett motfall på 9mm opp til flere steder på terrassen. TG2

Årsak: Forholdet tilsier at terrassen er montert feil ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Manglende fall på terrassen kan gi økt risiko for fuktpåkjenning på veggkonstruksjonen og tilstøtende flater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som utbedring og utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser utført av fagperson, for å avklare eventuelt behov for utbedring eller utskifting.

Terrasse i 1.etasje:

Terrassebord, trekkverk har stedvis tørrsprekker, grønske på overflaten. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Lakkerte tretrapper inne i innebygd inngangsparti opp til 1.etasje og opp til 2.etasje.

Trappen fremstår med bruksslitasje og slitemerker på overflaten, stedvis knirk i trappeavsats og på enkelte trinn. TG2

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Støpt betongtrapp ned til kjelleretasjen.

Trappen vurderes å være stabil på befaringstidspunktet, men det stedvis synlig avflassing av puss og maling på vegger ned i trappeløpet, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og det er dreneringsvik. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjon.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for nedbrytning av materialer i trappekonstruksjonen.

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

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke tilstøtende konstruksjoner til trappekonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

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

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EIERSKIFTERAPPORT™

	Trepanel i dusjsonen og ved servant er ikke godkjent for våtrom (spruttsoner). TG3 Årsak: Det ikke er godkjent som membran i spruttsoner (ved vanninstallasjoner). Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller oppgradering av badet. Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare tiltak og eventuelt behov for utbedring. Det er synlig fuktskader, svertesopp i takvinduet. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier langvarig fuktpåvirkning i vinduskonstruksjonen. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for råteskade og nedbrytning av materialer i vinduene, vindusforingene, veggkonstruksjonen og i undertaket. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av vinduene dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke vinduskonstruksjonen på disse rommene nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Det mangler tilstrekkelig lufting under dør og det mangler ventilluke i tak/himling over dusjkabinettet. TG3 Årsak: Forholde tilsier feil og mangler på oppføringstidspunktet. Risiko: Dette kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid. 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 redusere risiko for kondens. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2 Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventede levetid. Risiko: Dette gir 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. Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene. Årsak: Manglende dokumentasjon. Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet. Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene. Trepanel i dusjsonen eller rett ved servant er ikke godkjent for våtrom (spruttsoner) TG3 Dusjkabinett fraskriver ikke dette kravet, det bør ikke dusjes direkte på trepanelet. Se vurdering og beskrivelse under punkt 7.1.1 Det er synlig fuktskader, svertesopp i takvinduet. TG3 Se vurdering og beskrivelse under punkt 7.1.1
7.2.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

Det mangler tilstrekkelig fliser og membran rundt kobberrør som er ført i fra etasjeskillet, dette har medført til fukt- og råteskade i vegg mellom bad og toalettrom. TG3

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er manglede membran.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og etasjeskillet.

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

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

Det er stedvis sprekker og bom (hulrom) i fliser mellom vegg og gulv. TG2

Årsak: Sprekkdannelser og bom i fliser har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen

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.

Det er ett vindu i dusjen som ikke er laget av fuktbestandig materialer og har fuktinntrenging på nedre del av gerikt. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra tilstøtende konstruksjon.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og vinduskonstruksjonen.

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

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

Veggfliser vurderes å være ufagmessig oppført og det er delaminering og svertesopp i takplatene. TG3

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier ufagmessig oppføring og ikke tilstrekkelig ventilering på badet.

Risiko: Dårlig ventilering kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid. Ufagmessig oppføring kan gi økt risiko for skjulte feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

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 avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

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

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.2.2 Bad i 1.etasje Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. TG2 Årsak: Det ble ikke laget tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet. Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra området under badekaret, 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. Fliser mellom vegg og gulv i dusjen og inntil toalettrom er ikke tett. TG3 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning fra utett membran. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og i etasjeskillet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og av etasjeskillet dersom fuktpåvirkningen vedvarer. 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. Gulvfliser vurderes og være ufagmessig utført, det er sprekker og bom i fliser stedvis. TG2 Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er ufagmessig utført ved oppføringstidspunktet. Risiko: Ufagmessig utføring gir økt risiko for skjult skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Under inspeksjon av slukt ble det observert at mansjetten ikke er synlig mellom klemlist og sluket. TG2 Årsak: Forholdet har karakter som tilsier feilmontering på oppføringstidspunktet. Risiko: Dette gir økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av sluket og membranen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket og membranen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring. Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene. Årsak: Manglende dokumentasjon Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet. Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene. Badet er ikke tett, dette har medført til fukt- og råteskade i vegger, gulv, tak/himlinger (bad i kjeller) og etasjeskillet. TG3 Se vurdering, beskrivelse og estimert kostnad under punkt 7.2.1 og 7.2.2
7.3.1	Bad i kjelleretasje Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det er fukt- og råteskade i tak/himling, dette kommer fra utett bad i 1.etasje. TG3 Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med råteskader i treverket fra badet over. 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. Trepanel i dusjsjonen eller rett ved servant er ikke godkjent for våtrom (spruttsoner). Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er manglede membran. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og etasjeskillet. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og etasjeskillet dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.3	Bad i kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen på våtrommet har passert mer enn sin forventede levetid. TG3 Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventede levetid. Risiko: Dette gir 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. Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene. Årsak: Manglende dokumentasjon Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet. Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene. Badet er ikke tett i 1.etasje og dette har medført til fukt- og råteskade i tak/himlinger og i etasjeskillet. TG3 Se vurdering, beskrivelse og estimert kostnad under punkt 7.1.3
9.1.3	Entré, gang, 3 soverom, vaskerom, badstue og stue Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger på vaskerommet hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier. TG3 Årsak: Forholdet er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring. Se estimert kostnad under punkt 1.1
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, der det ble registrert noe gammelt avdrypp fra vannrør under kjøkkenbenk i kjelleretasjen. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier alder- og bruksslitasje ved daglig bruk.

Risiko: Dette gir økt risiko for lekkasje i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller vedlikehold av vannrør.

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

Det ble registrert avdrypp på røroppheng på badet i kjelleretasjen. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier utette rør.

Risiko: Dette gir økt risiko for lekkasje fra vann- og avløpsrør.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av røroppheng.

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

Det mangler dusjhode i dusjkabinett i kjelleretasjen. TG3

Årsak: Dusjhode er fjernet, ukjent grunn.

Risiko: Det er risiko for at blandebatteriet har skjulte feil, da det ikke kunne funksjonstestes på befaringsstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av nytt dusjhode eller blandebatteri.

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

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjelleretasjen og noe av røroppheng er malt, noe som ikke anbefales. TG2

Årsak: Rør har en naturlig slitasje over tid med en forventede levetid og det mangler isolering av rørene.

Risiko: Det kan gi risiko for redusert 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 fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Det er mye rust på soilrør på bad i kjelleretasjen, dette kommer av at det ikke er tett baderom i 1.etasje. TG3

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det har vært eller er fukt påvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Risiko: Rust kan gi økt risiko for skader på rør og lekkasjer hvis fuktpåvirkning vedvarer.

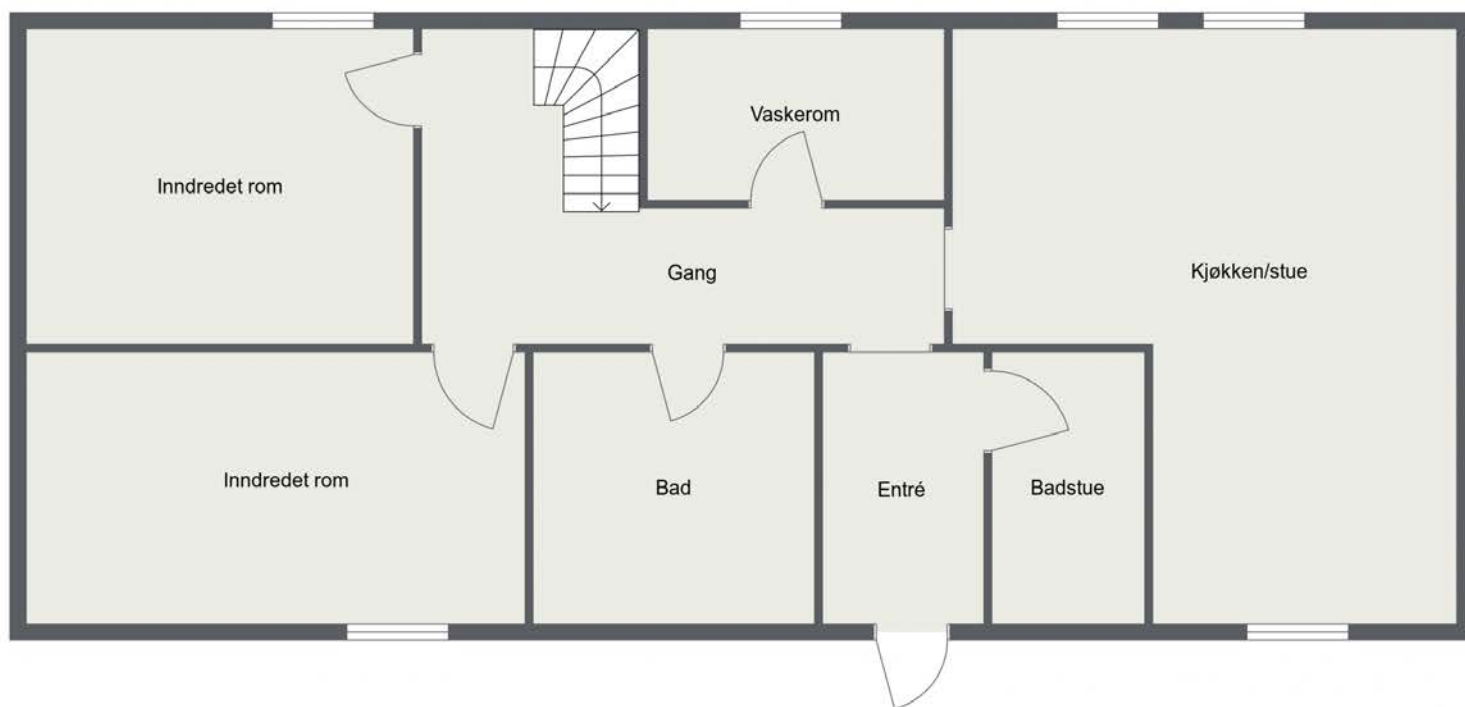
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

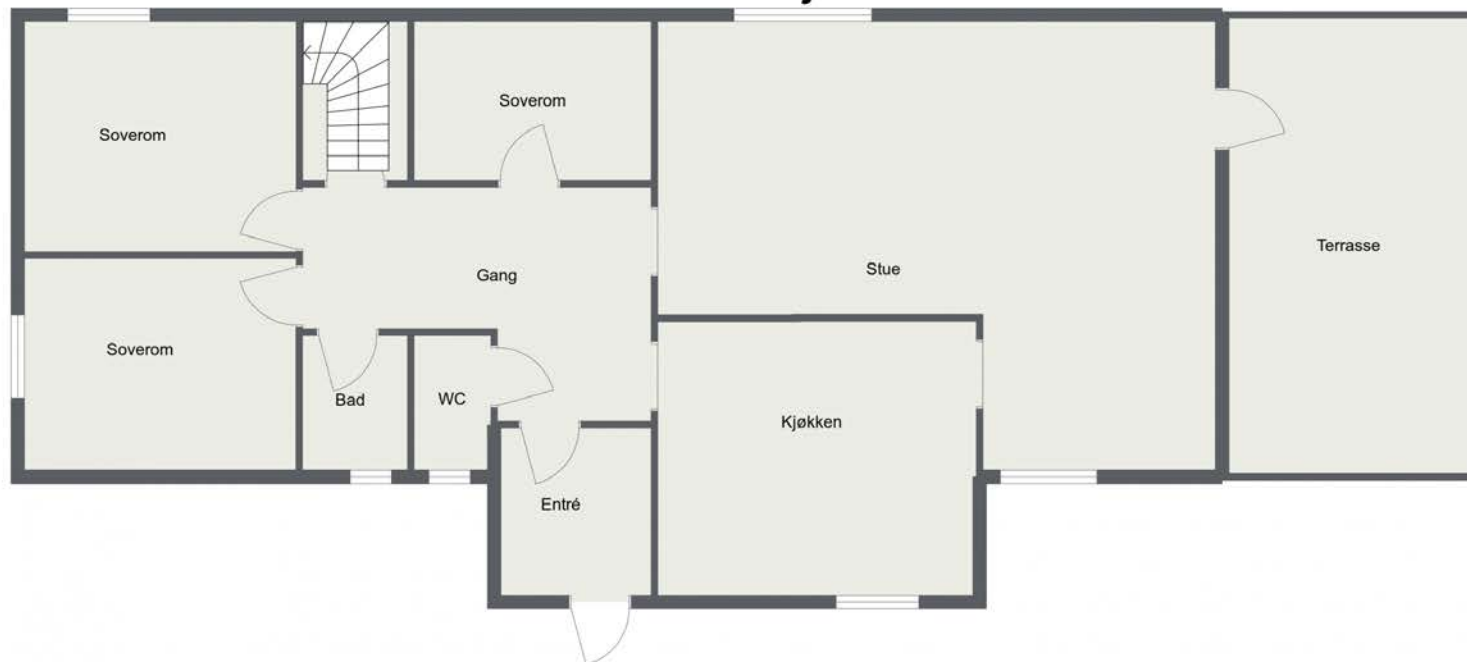
Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

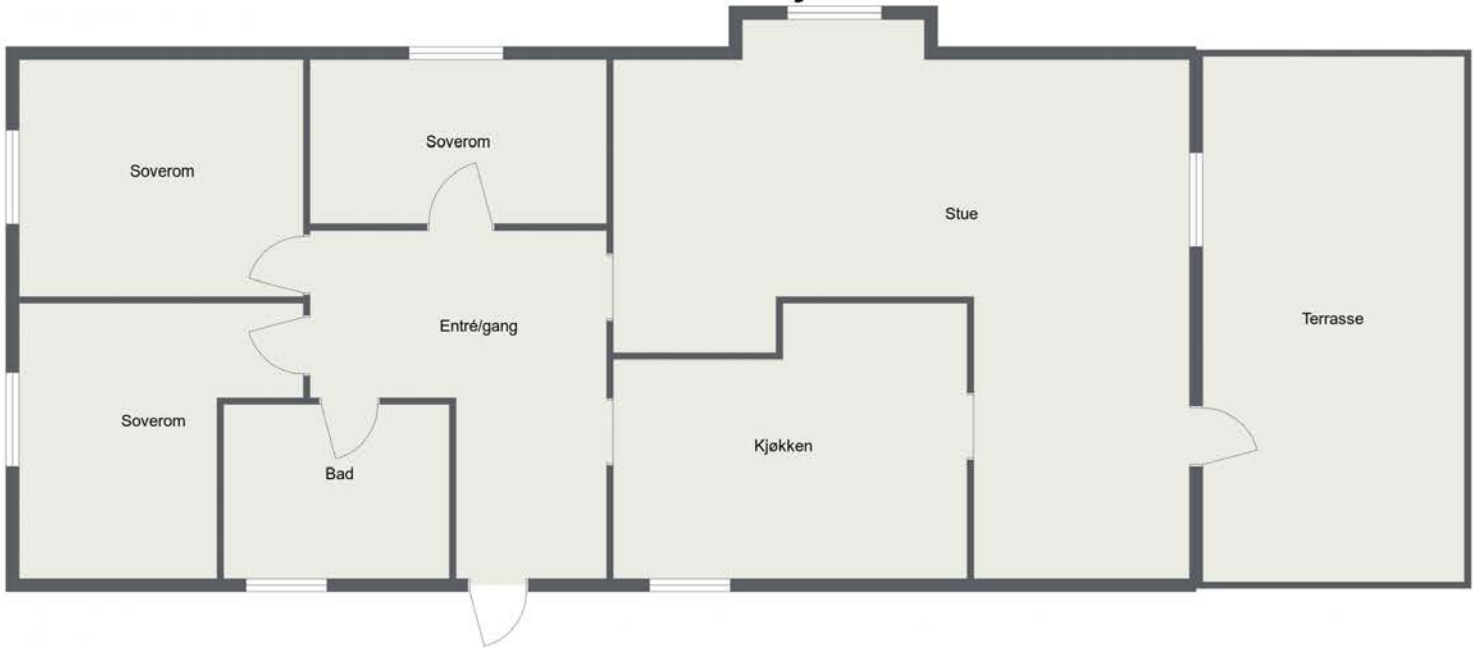
Kjelleretasje



1. Etasje



2. Etasje



Anne Kathrine Morgenstjerne Teigen
Hilton 25
2040 KLØFTA

Saksnummer	5506242
Pinkode	3117
Dokumentdato	08.01.2026
Kontrolldato	08.01.2026
Målnummer	7359992892969270
Inspektør	Nourdin Tahar
Nettkunde	Anne Kathrine Morgenstjerne Teigen

Forhåndsvarsel om vedtak

Tilsynsrapport

Det ble utført kontroll av ditt elektriske anlegg den 08.01.2026 i **Hilton 25, 2040 KLØFTA**. Med bakgrunn i kontrollen ble det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket. Denne finnes vedlagt.

Involver eier av det elektriske anlegget

Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport

Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent el-virksomhet. Godkjente el-virksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. <https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no>
Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med el-virksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en el-virksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal. El-virksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.

Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

Forhåndsvarsel om vedtak

Dersom tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring eller annen relevant uttalelse ikke er mottatt innen **08.04.2026**, varsles du med dette at Elvia AS ved DLE kan treffe vedtak der du pålegges å utbedre avvik beskrevet i tilsynsrapporten.

Med vennlig hilsen
Elvia AS DLE

Lars Petter Johansen
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak er mottatt, er det adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
[elvia.no/personvern](https://www.elvia.no/personvern)

Mer om elsikkerhet kan leses på <https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia>

Definisjoner:**Avvik:**

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Anne Kathrine Morgenstjerne Teigen
Hilton 25
2040 KLØFTA

Saksnummer	5506242
Pinkode	3117
Dokumentdato	08.01.2026
Kontrolldato	08.01.2026
Målernummer	7359992892969270
Inspektør	Nourdin Tahar
Nettkunde	Anne Kathrine Morgenstjerne Teigen

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 08.01.2026 i Hilton 25, 2040 KLØFTA.
Til stede ved kontroll: Anne Kathrine Morgenstjerne Teigen

Generelle kommentarer:

Gammel installasjon:
Utskifting av gamle installasjoner, samt bruk av automatsikringer og jordfeilbrytere øker både brann- og berøringssikkerheten.

Registrerte avvik:

Sikringsskap

1. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. fel § 28.

Kommentar:

Gjelder for innføring i bunn av sikringsskapet.

Stue

2. Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.

Kommentar:

Gjelder for utvendig varmepumpe på vegg da den var tilkoblet ujordet stikkontakt i stue.

Kjellerstue

3. Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.

Kommentar:

Gjelder for utvendig varmepumpe på vegg da den var tilkoblet ujordet stikkontakt i kjellerstue.

Kjøkken kjeller

4. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. fel § 9.

Kommentar:

Deksel for bryter på vegg var sprukket.

5. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.

Kommentar:

Installasjonskabel var ikke betryggende festet på vegg.

Badstu

6. Lysarmaturen manglet kuppel/skjerm. Jf. fel § 22.

Kommentar:

Gjelder lys i tak.

Utvendig trapp

7. Lysarmaturen manglet kuppel/skjerm. Jf. fel § 22.

Kommentar:

Gjelder lys på vegg.

8. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20.

Kommentar:

Pakning på bryter ved lys var defekt.

Sikringsskap leilighet 2.etg

9. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tett. Jf. fel § 28.

Kommentar:

Gjelder for innføring i toppen av sikringsskapet.

10. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20.

Kommentar:

Det var ikke montert blindplater i åpninger ved sikringene.

Kjøkken leilighet 2.etg

11. Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.

Kommentar:

Gjelder for oppvaskmaskin.

Gang leilighet 2.etg

12. Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. fel § 22.

Kommentar:

Gjelder for internledninger i varmtvannsbereder. Etter samråd med eier/bruker ble bryter frakoblet og påsatt stengesegl.

Frakoblet.

13. Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. fel § 9.

Kommentar:

Viser til avvik der varmtvannsbereder ble frakoblet anlegget.

Inngang

14. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. fel § 9.

Kommentar:

Gjelder lokk for stikkontakt på vegg ved inngangsdør.

Stue leilighet 2.etg

15. Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.

Kommentar:

Gjelder for utvendig varmepumpe på vegg da den var tilkoblet ujordet stikkontakt i stue.

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elvia AS sin serviceportal, sanako.no, av utførende elektroinstallatør.



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

Svend Trygve Bryhn

Anne Kathrine Morgenstjerne Teigen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1985
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hilton 25

2040 Kløfta

3209-19/103/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Ref. tilstandsrapporten

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

Ref. tilstandsrapport

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?

♦ Ja

Ref. tilstandsrapport

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

♦ 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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: Byttet port i garasjen fra 1993 Er usikker når det ble gjort, men mener det var i 2017

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet panel på nederste del av portene i den eldste garasjen.

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

♦ Ja

Ref. tilstandsrapport

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?

♦ Ja

Ref. tilstandsrapport

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Varmepumpene i hver etasje er koblet til ujordet stikkontakter. Dette skal utbedres Varmtvannstank i 2 etasjer er koblet fra. Den må byttes.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?

♦ Ja

Ref. tilstandsrapport

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Varmtvannsbereder i 2 etasje er koblet ut

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

♦ 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



Ny 2 etasje 90-92
Dobbelgarasje oppført i 93
Ref. tilstandsrapport

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Ref. tilstandsrapport

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

Det er en 2 mannsbolig

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?

♦ Ja

Det er utført tilstandsrapport i 2025 i forbindelse med salgsprosess av bolig

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?

♦ Ja

Ref. tilstandsrapport

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

♦ 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?

♦ Ja

Oppvaskmaskin i 2 etasje må ha jordet kontakt. Dette skal utbedres.

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

♦ 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

Hilton 25, 2040 KLØFTA

Dato for energimerking

31.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-254033

Bygningstype

Småhus

Byggsnummer

6951988

Gårdsnummer

19

Bruksnummer

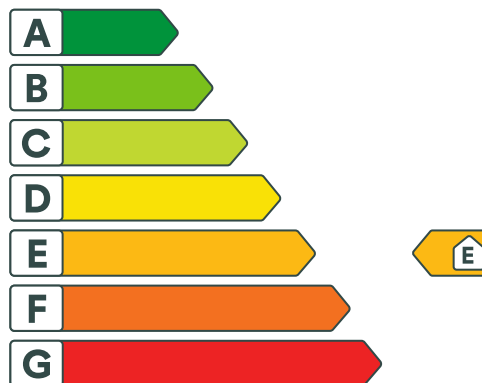
103

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1968

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

170,0 m²

Oppvarmet bruksareal

170,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

234,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

292,87 kWh/m²

Totalt levert pr. år

49 787 kWh



Hilton 25, 2040 KLØFTA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hilton 25, 2040 KLØFTA



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 vegg.

Tiltak 2: 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 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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.



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>



Adresse

Hilton 25, 2040 KLØFTA

Dato for energimerking

31.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-254035

Bygningstype

Småhus

Byggsnummer

6951988

Gårdsnummer

19

Bruksnummer

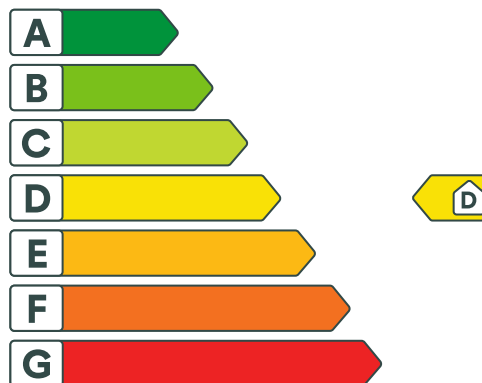
103

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201



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

1990

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

85,0 m²

Oppvarmet bruksareal

85,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

184,62 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

225,95 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 206 kWh



Hilton 25, 2040 KLØFTA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hilton 25, 2040 KLØFTA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 veggene.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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



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>



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8614809

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
27.06.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 19 BNR: 103 og 278 SNR:

Forespørsel datert: 26.06.2025.

Eiendom

- ☒ Oppgitt areal i matrikkelen 913,1 m². ☒ Oppgitt areal i matrikkelen 166,8 m².

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

- ☒ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)
☐ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet –
Se matrikkelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

- ☒ Eiendommen er regulert til i reguleringsplan for «» m/best. vedtatt.

Endringer:

- ☒ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Kløft til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for:

STØYFORHOLD:

- | | |
|---|---|
| ☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | ☐ Er berørt av veg/jernbanestøy. |
|---|---|

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning. Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

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

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 33746,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1968.
Tilbygg byggemeldt 1990, 1993.

Garasje byggemeldt 1975, 1993

- | | |
|--|---|
| ☒ Har ferdigattest for garasje fra 1975. | ☐ Har ikke ferdigattest. |
| ☒ Har innflytningsattest for bolig fra 1968 og midlertidig bruksattest for tilbygg fra 1990. | |

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

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

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

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 19
Bruksnummer: 103

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.06.2025 kl. 13:16
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: HILTON S 25
Etableringsdato: 09.08.1967
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 19 / 103 913,1 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		180436	BRYHN AMUND	H0101	HILTON 25 2040 KLØFTA	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6660677	618256		913,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 19/103		
		Omnummerert fra:	3033 - 19/103		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 19/103		
		Omnummerert fra:	0235 - 19/103		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Arealoverføring	12.11.2014				0235hat 12.11.2014
Oppmålingsforretning/arealoverføring	14/4734	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 19/103	-128,5	
	13/495	Mottaker	0235 - 19/63	128,4	
		Berørt	0235 - 19/105	0	
		Berørt	0235 - 19/342	0	
Skylddeling	09.08.1967				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 19/63	-1 044	
		Mottaker	0235 - 19/103	1 044	
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Arealoverføring	12.11.2014				0235hat 12.11.2014
Oppmålingsforretning/arealoverføring	14/4756	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 19/105	-98,3	
	13/495	Mottaker	0235 - 19/63	98,3	
		Berørt	0235 - 19/103	0	
		Berørt	0235 - 19/104	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	12.11.2014 14/4734 13/495	Rolle Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 0235 - 19/63 0235 - 19/103 0235 - 19/105 0235 - 19/277 0235 - 19/278		0235hat 12.11.2014 Arealendring 0 0 0 0 0

Adresser							
Adresstypen	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Hilton	5475	25 EUREF89 UTM Sone 32 6660683	618258	Grunnkrets: 0103 Vesong Stemmekrets: 1 Åreppen Kirkesokn: 02070101 Ullensaker Postnr.område: 2040 KLØFTA Tettsted: 651 Kløfta		Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr: 6 951 988		Bebygd areal: 0		Ant. boliger: 2		Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig: 262		Ant. etasjer: 3		Rammetillatelse:			
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet: 0		Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
Nord: 6660683 Øst: 618258		Bruksareal totalt: 262		Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig: 0		Har heis: Nei		Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt		Bruttoareal annet: 0				Ferdigattest:			
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal totalt: 0							
Bygningsstatus: Tatt i bruk		Alternativt areal: 0							
Energikilder:		Alternativt areal 2: 0							
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	1	91	0	91	0	0	0	0	0
H01	1	90	0	90	0	0	0	0	0
K01	0	81	0	81	0	0	0	0	0

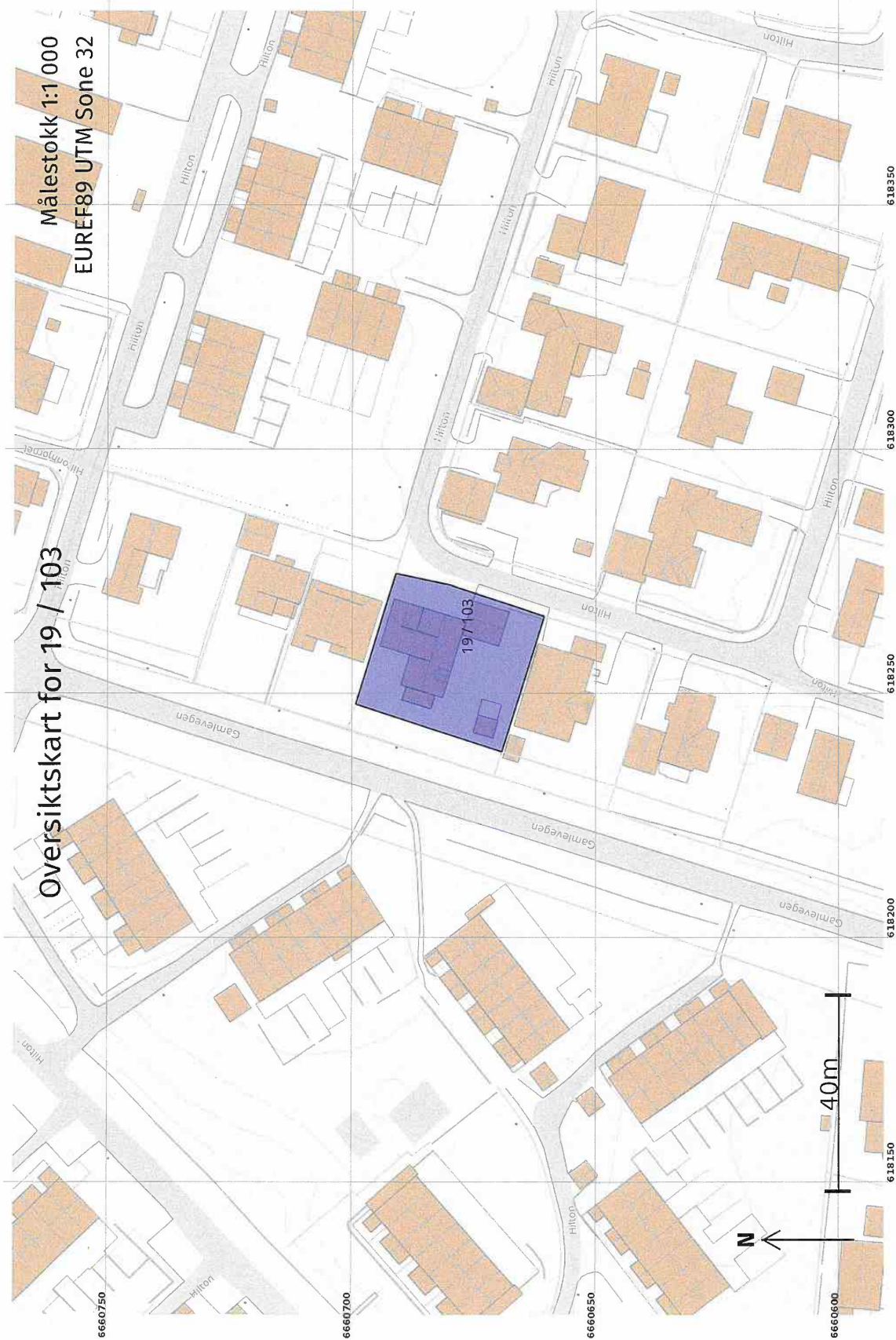
27.06.2025 13:16

Matrikelbrev for 3209 - 19 / 103

Side 4 av 9

Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5475 Hilton 25		H0101	Bolig	171	0	Kjøkken	1	1	19/103
5475 Hilton 25		H0201	Bolig	91	0	Kjøkken	1	1	19/103
Bygningsnr:	6 951 988			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:	1			Bruksareal bolig:	91	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse: 31.08.1990	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32			Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse: 28.09.1990	
	Nord: 6660683 Øst: 618258			Bruksareal totalt:	91		vannverk	Tatt i bruk: 25.09.1992	
Bygningsendingskode:	Påbygg			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt			Bruttoareal annet:			kloakk	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet			Alternativt areal 2:	0				
	Biobrensel								
Oppvarming:	Elektrisk								
	Annen oppvarming								
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	1	91	0	91	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5475 Hilton 25		H0201	Bolig	91	0		0	0	19/103
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr			Navn	Bruksenhet	Adresse			
Tiltakshaver				BRYHN AMUND					

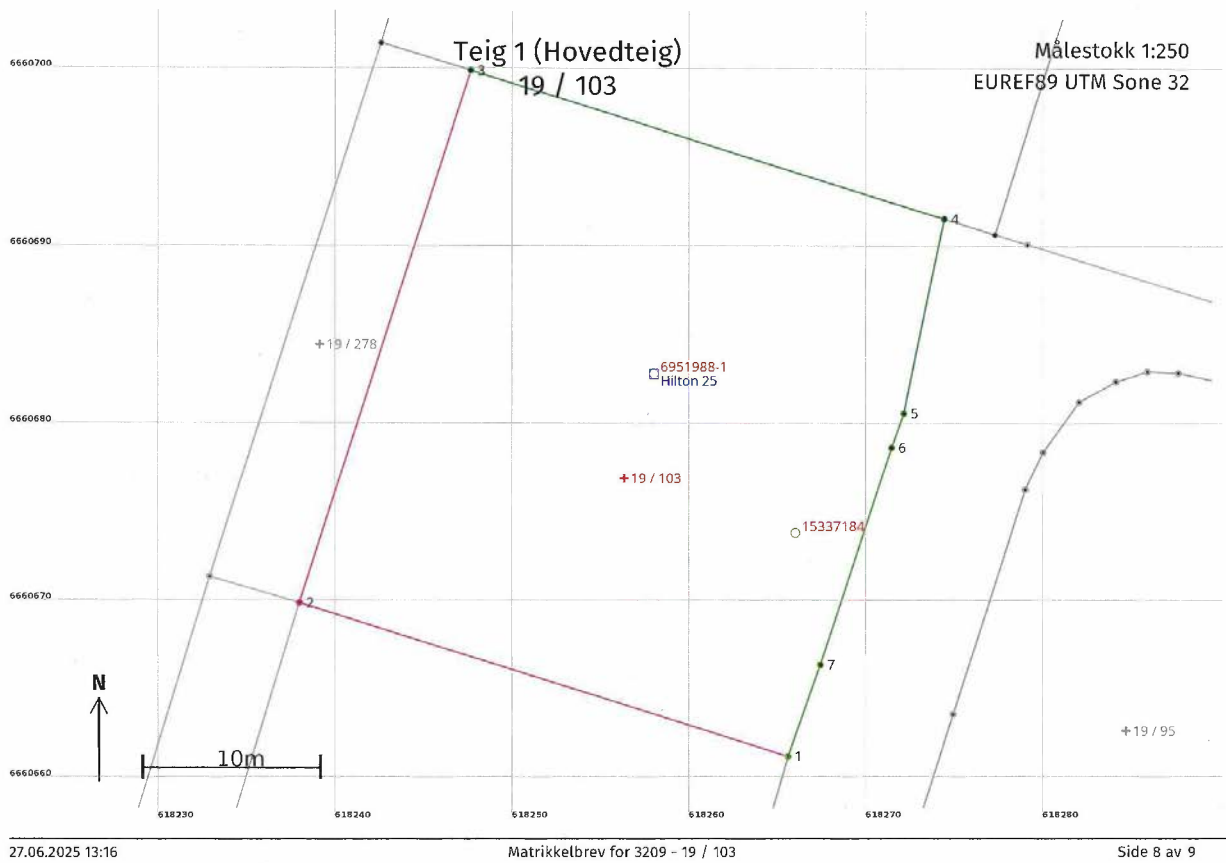
Bygningsnr:	15 337 184	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løppenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse: 07.07.1993			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	45	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 07.08.1993			
	Nord: 6660674 Øst: 618266	Bruksareal totalt:	45	Avløp:		Tatt i bruk: 07.09.1993			
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0						
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0						
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	45	45	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
	Unummerert bruksenhet				0	0		0	0
								Matrikkelenhet	
								19/103	



27.06.2025 13:16

Matrikelbrev for 3209 - 19 / 103

Side 7 av 9



Areal og koordinater

Areal: 913,1

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6660677

Øst: 618256

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6660661,39	618265,60	28,95	Ukjent	10 Terrengmålt	10	
2	6660670,08	618237,99	31,51	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
3	6660700,07	618247,65	28,01	Rør	10 Terrengmålt	15	
4	6660691,76	618274,40	11,21	Rør	10 Terrengmålt	15	
5	6660680,78	618272,13	2,07	Rør	10 Terrengmålt	10	
6	6660678,83	618271,44	12,91	Rør	10 Terrengmålt	10	
7	6660666,56	618267,43	5,48	Rør	10 Terrengmålt	10	

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 19
Bruksnummer: 278

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.06.2025 kl. 13:22
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: HILTON S 25
Etableringsdato: 27.07.1978
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 19 / 278 166,8 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		180436	BRYHN AMUND	H0101	HILTON 25 2040 KLØFTA	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6660685	618239		166,8 m2	

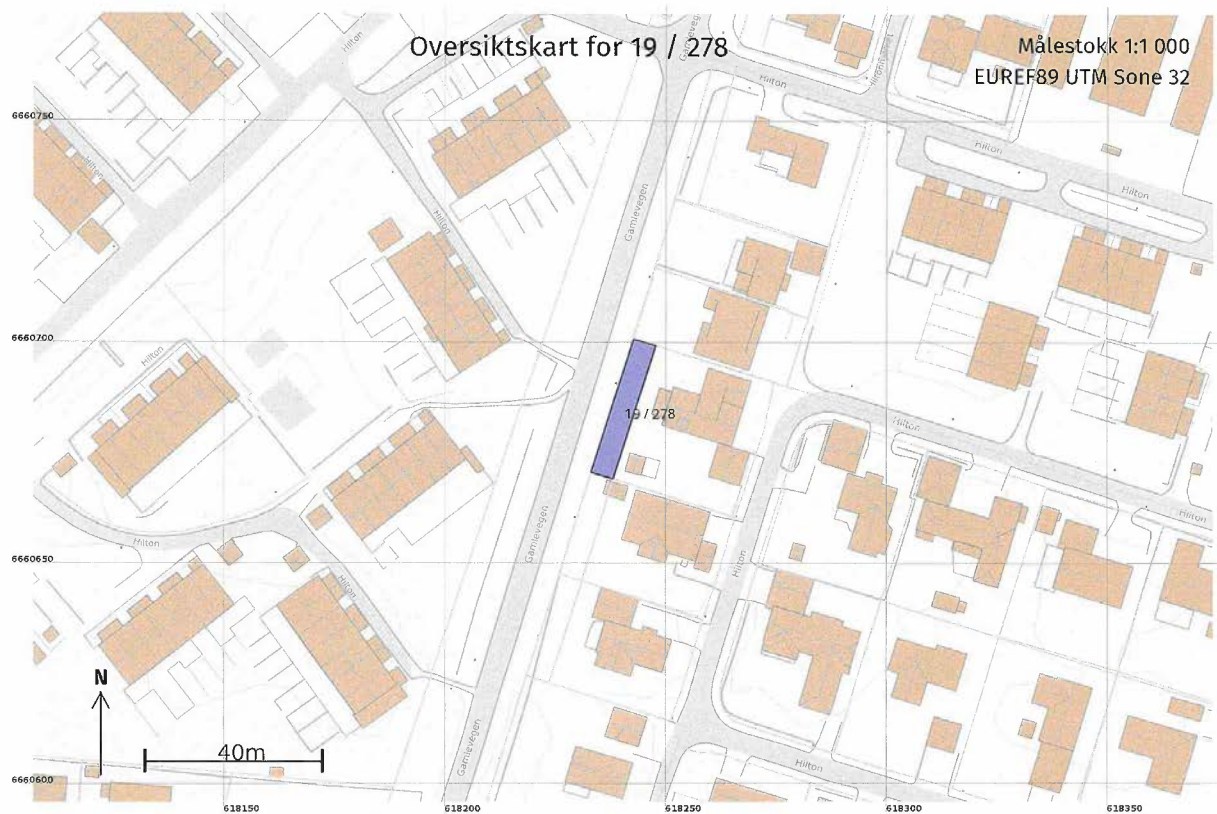
Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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 - 19/278				
					Omnummerert fra:	3033 - 19/278				
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020		Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering					Omnummerert til:	3033 - 19/278				
					Omnummerert fra:	0235 - 19/278				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	27.07.1978				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0235 - 19/63		-169,2
		Mottaker	0235 - 19/278		169,2

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

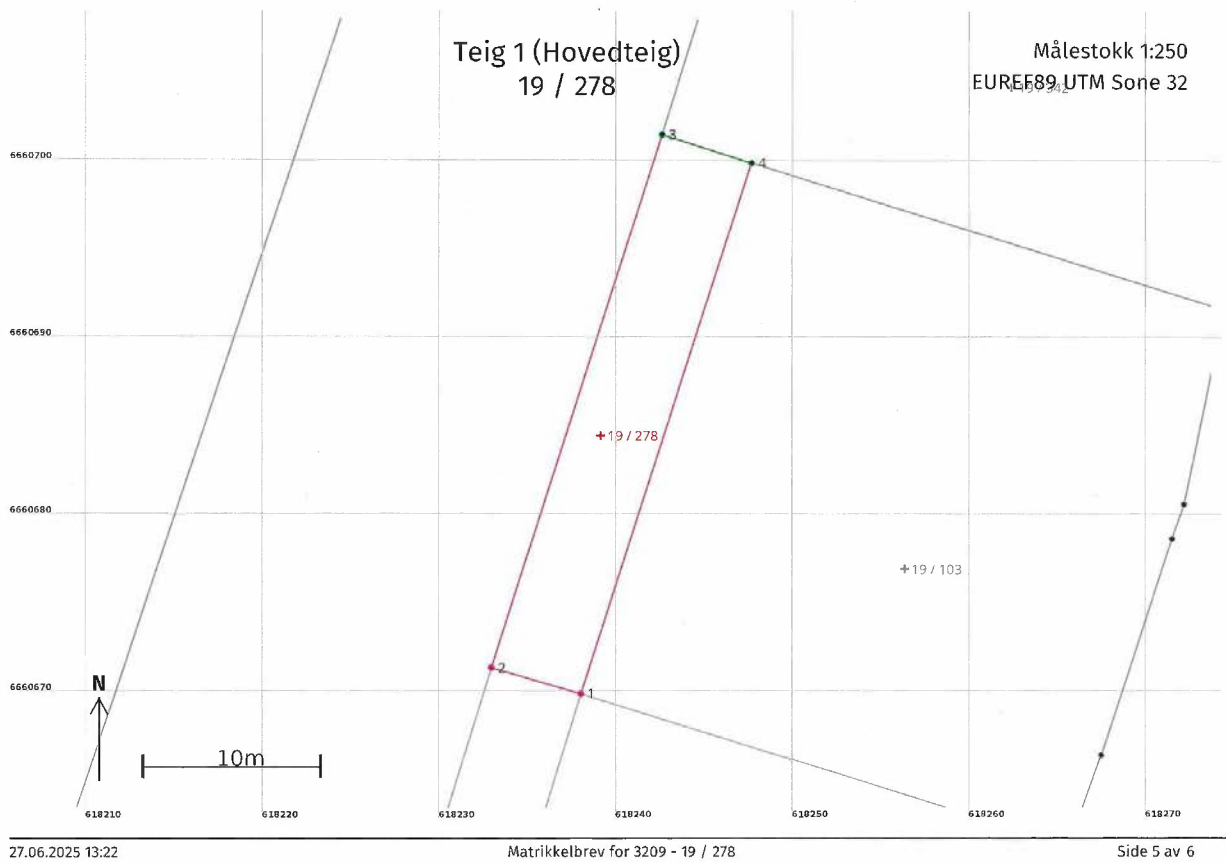
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	12.11.2014				0235hat 12.11.2014
Oppmålingsforretning	14/4734	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	0235 - 19/63		0
	13/495	Berørt	0235 - 19/103		0
		Berørt	0235 - 19/105		0
		Berørt	0235 - 19/277		0
		Berørt	0235 - 19/278		0



27.06.2025 13:22

Matrikelbrev for 3209 - 19 / 278

Side 4 av 6



Areal og koordinater

Areal: 166,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6660685 Øst: 618239

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6660670,08	618237,99	5,27	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
2	6660671,55	618232,93	31,60	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
3	6660701,64	618242,58	5,31	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	15	
4	6660700,07	618247,65	31,51	Rør	10 Terrengmålt	15	

den 16. mars 1969.

Herr Erik R. Stenberget,
Hilton 25,
24de Riefta.

innflyttingsattest for enebolig oppført på eiendommen
Hilton 25 S, gnr. 19, bnr. 103.

Etter befaling meddeles hermed innflyttingsattest for oven-
nevnte bolig.

Følgende arbeider utføres:

1. etg. 1. Montering av vaskelister i alle rom unntatt stue. *ifrom*
2. Montering av folliert på dørstørkel til bad.
3. Lufting fra sanitæranlegg fører over tak.
4. På bad er overgang mellom hull i og veggplate ikke i overensstemmelse med forskriftene i det der ikke er anordnet beskyttelse på veggplattens nedre kant. *ikke*
Kevnte utførelse kan ikke godkjennes uten at veggene påsettes vinstett vinyltapet eventuelt fliser som overlapper gulvbelegget.
5. Div. malerarbeid på toalettrom.
6. Pusling av mur m/impussing av vinduer.
7. Montering av takstige eller trinn av brannfast materiale. *ikke*
8. Garasje ikke oppført. *ikke*

*Det er ikke tillatt
for bygningssjefen
O. Hovland
Bygn.kontrollør*

Gjenspart til ansvarshavende Kjell Støring, Oscarsgt. 43, 05

Gunnar K. Halvorsen
Hilton A 25
2040 Kløfta

20. januar 1976

FERDIGATTEST.

Etter befaring den 9. d.m. meddeles herved ferdigattest
for garasje og skjermet uteplass oppført på eiendommen:
"Hilton S 25" gnr 19 bnr 103 i Ullensaker.

Det bemerkes at vindu i fasadevegg mot øst er sløyfet
og vinduer i fasadevegg mot nord er gjort mindre etter
teknisk sjefs anmodning.

Det gjenstår div. innredningsarbeider.

For bygningssjefen

Karl Johansen
bygn. kontr.



Amund Bryhn
Hilton 25
2040 KLØFTA

Dato: 29.09.92.

J.nr.:
07460/90

Avd./Saksb.:
TEK/GAA

Arkiv nr.:
000190103 OG 278

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GNR. 00019 BNR. 0103 OG 278.
BYGGESTED : Hilton 25
2040 KLØFTA
ARBEIDETS ART : PÅBYGG
BYGGETS ART : BOLIG

Etter befaring den 25.09.92 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte.

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeider:

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER:

1. Det må monteres ventil øverst på gavelveggene i kaldt loft.

RØRLEGGERARBEIDER:

4. Det må monteres vannlås under servant.
5. Sluk under sikkerhetsventil på breder er tørt. Sluket må fylles etter med vann og etterses, slik at det alltid er fylt med vann så kloakklukt ikke slipper ut.
6. Kloakkluftung må isoleres på kaldt loft.

Byggherren gis en tidsfrist på ett år til å utføre ovennevnte pålegg. Når disse er utført bes bygningskontrollen varslet slik at ferdigattest kan bli meddelt.

For bygningssjefen

Grete Aasprong
Grete Aasprong
Avd.ing

Kommunedelplan for Kløfta, Ullensaker kommune

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Kommunestyret 03.09.12, sak 77/12, justert i henhold til vedtak. Sist justert i henhold til vedtak av kommuneplanen 7.9.2015 (sak 49/15) den 27.4.2016.

§ 1 Planens rettsvirkning

Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jf. pbl. kap. 12.

Kommunedelplanen skal gjelde foran tidligere kommuneplan, regulerings- og bebyggelsesplaner der det er motstrid. Eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som er en detaljering av kommunedelplanens arealbruk, skal fortsatt gjelde. Det er krav om regulering der eldre reguleringsplaner er i motstrid med denne planen, jf. plan- og bygningslovens § 12-1.

Når det gjelder bestemmelser og retningslinjer for "spredt boligbygging i LNF-områder" og "områder langs vassdrag" vises det til gjeldende kommuneplan.

§ 2 Plankrav og generelle krav til dokumentasjon

2.1 Områder med marine avsetninger *

2.2 Nåværende byggeområder **

2.3 Fremtidige byggeområder

For fremtidige byggeområder i henhold til plankartet, kan tiltak etter pbl. § 20-1 ikke skje før området inngår i vedtatt reguleringsplan, fortrinnsvis detaljregulering jf. pbl. § 11-9, nr. 4. jf. § 12-1. Tilliggende veg og tilhørende uteoppholdsarealer skal inngå i planen, og det skal tilstrebes en effektiv arealutnyttelse. Reguleringen av byggeområder skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger avklares, som forhold til nabobebyggelse, grønnstruktur, trafikk og adkomstforhold, gang og sykkelveger med mer, samt at geotekniske forhold må vies spesiell oppmerksomhet. Kommunen vil i hvert enkelt tilfelle avklare hvor stort område reguleringsplanen skal omfatte.

§ 3 Energi

All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Sammen med reguleringsforslag og byggesøknad, skal det framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens effekt- og energibudsjett. Det skal gjøres rede for alternative energikilder.

I nye bolig- og næringsområder skal det tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme, jf. § 11-9 nr. 3. Ved en framtidig etablering av nær-/fjernvarmenett skal nye og eksisterende bygninger knyttes til. Tilknytningsplikten gjelder utbyggingsområder på Kløfta som vist på plankartet, jf. § 27-5.

Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder sikres via reguleringsbestemmelser eventuelt supplert med utbyggingsavtaler.

* Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §2.4 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

** Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §3.2 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Teknisk infrastruktur m.m.

Byggeområder som inneholder bolig- eller næringsformål kan bygges ut når teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- og sykkelveg, torg, park, grønnstruktur og lekearealer er etablert i tilknytning til utbyggingsområder/tomter.

Grønnstrukturen i/langs veger skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg.

Før etablering av ny bebyggelse på felt S1, skal torget og interne og tilgrensende gangveger vist på plankartet, opparbeides.

Før etablering av ny bebyggelse på felt S2, skal interne og tilgrensende gangveger vist på plankartet opparbeides. Det skal også opparbeides en park innenfor området. Parken skal minimum være på 1 daa og opparbeides i tilknytning til gangvegene.

Før etablering av bebyggelse på felt B1 skal Børserudvegen opparbeides i henhold til reguleringsplan for Asper/Reisop del av gnr. 29, bnr. 16 m.fl. 2006. Før etablering av ny bebyggelse på felt S3 eller S4, skal forlengelsen av Børserudvegen, fra Gjerdrumsvegen og sørover til Trondheimsvegen, opparbeides i henhold til gjeldende regulering, reguleringsplan Kløfta sentrum 1997 og hovedplan for sykkelbyen Kløfta 2009 (langsiktig tiltak).*

Før etablering av ny bebyggelse på felt S3 og S4, skal fortau langs vestsiden av Trondheimsvegen være etablert.

Før etablering av ny idrettsstadion i Bakkedalen, skal turvegen som skal danne forbindelse mellom Bakkedalen og gangvegen langs nordsiden av Gjerdrumsvegen, opparbeides.

Før etablering av ny bebyggelse på felt B7 og B9, skal fortau langs nordsiden av Kongsvingervegen, på strekningen mellom Kløfta Velhus og undergangen ved jernbanen, opparbeides i henhold til gjeldende regulering.

Før halvparten av de fremtidige boligområdene med tilgrensende barnehager (T1 og T6) er utbygd, må barnehagen være etablert.

Før regulering av felt B1, B5, B8, B13, T1 og T7, skal det gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder, og det stilles absolutte krav til dokumentasjon av stabilitet i forhold til kvikkleire.

Før etablering av bebyggelse innenfor felt B12 og B13 skal grøntbelter langs feltene og inntegnet turveg opparbeides.

Før etablering av bebyggelsen innenfor N1, skal kjørevegen forlenges med snuplass, og atkomst til landbruksarealene må sikres. I tillegg må gangvegen langs kjørevegen og grøntbelte opparbeides. Rekkefølgekravet om utvidelse av Kongsvingervegen til 4 felt, fra E6 til Dyrskuvegen, som følger reguleringsplanen for Ullensaker næringspark, gjøres også gjeldende for N1.

* Endret i samsvar med §11.8 i bestemmelsene til kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

4.2 Utomhusplan

Før det gis igangsettestillatelse skal det lages en utomhusplan som viser organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet. Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med boliger. Det vises til presiseringer i retningslinjene.

§ 5 Stedsutvikling, estetikk og universell utforming

Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning. Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som den skal vurderes i forhold til eksisterende bebyggelses materialbruk og takvinkel. Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind og lys med videre. I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til nære omgivelser og ved fjernvirkning.

Følgende skal vurderes spesielt, i den grad det er relevant:

- For ny bebyggelse eller endringer av eksisterende bebyggelse skal det stilles krav til fasaders utseende.
- Det kan i forbindelse med planlegging av næringsbygg, offentlige bygg eller andre større byggeprosjekter kreves fremlagt tegninger/fotomontasje og modell som synliggjør samspillet med omgivelsene.
- Ved planlegging av veger og andre samferdselstiltak skal støyskjermingstiltak inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak og uteoppholdsarealer skal det sikres universell utforming. Boliger skal utformes i forhold til tilgjengelighet der alle hovedfunksjoner skal være på ett plan.

All skilting og reklame skal vurderes i forhold til omgivelsene. Det må dokumenteres at tiltaket er i samsvar med kommunens estetiske retningslinjer. I sentrum, ved større byggetiltak og langs større samferdselsårer, skal det redegjøres særskilt for skilting og reklame. Det kan kreves at skiltplan skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader.

§ 6 Bebyggelse og anlegg

Virksomheter som kan medføre særlig sjenanse tillates ikke i eller tett ved bygning til boligformål. Tilsvarende gjelder for bruksendring fra næring til boligformål der sjenerende virksomheter er etablert.

Den første bygningsrekken på begge sider langs Trondheimsvegen, fra nordlige plangrense til Børserudvegen, og fra sørlige plangrense fram til felt B8, skal kun være på 2 etasjer, og skal utformes som småhusbebyggelse med maks mønehøyde 9 meter.

Ved behandling av søknad om tiltak på eiendommene langs Kongsvingervegen på strekningen fra E6 til Dyrskuvegen, skal byggeskikk og estetiske vurderinger av tiltaket vies særlig oppmerksomhet med tanke på at det er inngangsporten til tettstedet. Miklagard Golf kan ikke utvikles med golfrelaterte tiltak, inkludert hotell, før det foreligger en vedtatt reguleringsplan. Boliger tillates ikke.

I den sentrumsnære del av Ullensaker næringspark, sør for gangvegen til Vestre Skibakk og langs Kongsvingervegen, kan det vurderes transformasjon til kontorvirksomhet.

6.1 Boligbebyggelse

Boligtypene er i henhold til veileder T-1459 *Grad av utnytting*.

B1-Asper/Reisop

Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Siktlinjer mot vest, i retning Romeriksåsen, skal sikres. Gang- og sykkelforbindelse gjennom området til Bakkedalen må etableres. Forlengelse av Børserudvegen må etableres i henhold til gjeldende regulering. Trerekken i vest skal vurderes bevart.

B2

Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker. Det skal avsettes areal til en framtidig turvegforbindelse fra Trondheimsvegen til jernbaneundergangen. Dagens lekeplass ved jernbaneundergangen utvides mot sør. Bebyggelsen må tilpasses til eksisterende bebyggelse og hensynssoner for kulturmiljøer, jf. § 8.

B3

Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Boligområdet skal ha atkomst fra nord via Averstadmoen. Det skal avsettes areal til den regulerte turvegforbindelse gjennom området fra Trondheimsvegen og sørover mot Gjerdrumsvegen. Bebyggelsen må tilpasses til eksisterende bebyggelse og hensynssoner for kulturmiljøer, jf. § 8. Tilgrensende grønnstruktur skal inngå i reguleringsplanen, og kan i den forbindelse få justert plassering og form dersom det er hensiktsmessig.

B4

Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker. Boligområdet skal ha atkomst via Prestmoen og/eller Ilevegen (gbnr 29/1061). Gangforbindelse gjennom området og vestover mot Kongsvingervegen må etableres. Grønnstrukturen mot næringsområdet må etableres. Området må reguleres sammen med T6.

B5

Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse, men hensynet til verneverdig bebyggelse må ivaretas ved at mønehøyde på ny bebyggelse ikke skal overstige mønehøyden på bolighuset innenfor tilliggende hensynssone. Boligområdet skal ha atkomst via Bakke Søndre. Hensynet til gang/sykkelvegen og kryssing av Bakke Søndre må ivaretas.

B6, vest for Gamlevegen ved Olstad

Det skal oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

B7, gamle Kløfta stadion

Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Boligområdet skal ha atkomst via Dyrskuvegen og skal ha felles atkomstveg med boligområdet B9 og tjenesteyting/barnehageområdet. Bebyggelsen må tilpasses til bebyggelse i tilliggende hensynssone for kulturmiljø, jf. § 8. Ved detaljregulering av området må det tas inn bestemmelser som sikrer boligene i forhold til støy- og støvproblematikk fra den omkringliggende næringsbebyggelsen. I tillegg til det generelle kravet om uteareal må det reguleres og opparbeides en grendelekeplass innenfor området sammen med boligfeltet. Gangveg må vurderes lagt langs trerekken ved velhuset.

B8 ved Bakke skole

Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Boligområdet B8 skal ha atkomst fra Skolevegen.

B9, Holmsmoen

Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen må tilpasses bebyggelse i tilliggende hensynssone for kulturmiljø, jf. § 8, samt hensynet til uteareal for barnehagen på tilgrensende felt. Boligområdet skal ha felles atkomst med boligområdet B7.

B12

Det skal oppføres eneboliger. Turveger og grøntbelter mot jordbruksarealer må opparbeides.

B13

Det skal oppføres eneboliger. Grøntbelter mot jordbruksarealer må opparbeides. Hensynet til kvikkleire må utredes. Det stilles absolutte krav til dokumentasjon av stabilitet.

6.2 Sentrumsområde

Område for sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; boliger, forretning, kontor, servering, tjenesteyting, kulturvirksomhet, hotell og annen næringsvirksomhet. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke. I områder avsatt til sentrumsformål skal bygningene henvende seg mot gate eller gangveg/torg/park, og langs Trondheimsvegen og Gjerdrumsvegen er byggegrensen å betrakte som byggelinje. Bygningenes 1.etasje skal forbeholdes publikumsfunksjoner, inkludert forretninger, og det tillates ikke boliger i 1.etasje mot offentlig gate, gangveg, torg eller park.

S1

Felles regulering av sentrumsområdet S1 må ivareta hensynet til avsatt torgområde mellom Romerikssenteret og Trondheimsvegen, gangforbindelse nord-sør gjennom området og gangforbindelse i sør mot S2. Solforhold for torgplassen må vurderes nærmere. Torgets plassering kan justeres i forbindelse med regulering.

S2

Ved regulering av områdene må det tas hensyn til verneverdig bebyggelse angitt med hensynssoner og interne gangforbindelser. Tilpasning og opparbeidelse av parkareal må skje i tilknytning til den gjennomgående gangvegforbindelsen.

S3-S4

Ved regulering av områdene må det tas hensyn til verneverdig bebyggelse angitt med hensynssoner og interne gangforbindelser. Forlengelse av Børserudvegen fra Gjerdrumsvegen, sørover til Trondheimsvegen må etableres i henhold til gjeldende regulering.

S5

Ved regulering av områdene må det tas hensyn til verneverdig bebyggelse angitt med hensynssoner og gangforbindelser i og gjennom området.

Sentrumsområdene øst for jernbanen

Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet, og hensynet til bevaringsverdig bebyggelse/hensynssone må ivaretas.

6.3 Forretning

Områdene F1 og F2 kan brukes til bensinstasjon eller detaljhandel på inntil 1000 m² på hvert område. Atkomst må vurderes ved regulering.

6.4 Bebyggelse for tjenesteyting

Eksisterende og fremtidige områder kan benyttes til offentlig og privat virksomhet, som undervisning, barnehage, fengsel, bo- og omsorgssenter, forsamlingshus, renseanlegg og velhus.

T1

Innenfor område avsatt til tjenesteyting skal det etableres barnehage. Atkomstveg skal i utgangspunktet være felles med B1. Gangforbindelse ned til Bakkedalen må etableres, og reguleres sammen med B1.

T4

Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres forsamlingshus eller barnehage.

T6

Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage. Barnehagen må reguleres sammen med B4.

T7

Område avsatt til tjenesteyting - barnehage.

6.5 Andre typer anlegg/Fjernvarme - FV

Området FV kan benyttes til anlegg for fjernvarme. Atkomst må skje via parkeringsplassen ved Ullersmo fengsel. Høyde på anlegg og pipe må vurderes særskilt med tanke på estetikk, funksjon og sikkerhet. Forholdet til byggegrensen langs jernbanen må vurderes nærmere i forbindelse med detaljregulering.

6.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – BA

Område BA2 kan nyttes til barnehage og/eller boligformål.

6.7 Krav til infrastruktur

Vann og avløp til/fra bebyggelsen forutsettes tilkoblet det eksisterende kommunale VA nettet på Kløfta.

Alle husholdninger skal delta i kommunens renovasjonsordning, adkomstveger for renovatør skal utformes iht. kommunens renovasjonsforskrift og øvrige krav for vegstandard. Næringsdrivende skal ha egen renovasjonsordning separat fra kommunens ordning. Plan for tilrettelegging for renovasjonsordning skal behandles og godkjennes av VAR-enheten i kommunen.

6.8 Parkering

Parkeringskravene skal anvendes i bygge- og reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring. I sentrumsområdene og i de fremtidige boligområdene skal parkering hovedsakelig skje i parkeringskjeller. Eventuelle nødvendige parkeringsanlegg på markplan skal plasseres tilbaketrukket, fortrinnsvis bak bebyggelsen. Ved fellesanlegg uten faste plasser kan lavere parkeringskrav vurderes. Gjesteplasser for boliger skal etableres på bakkenivå,

åpent i anlegg eller på en annen måte som er tilgjengelig for gjester. 5-10 % av p-plasser ved publikumsbygg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Parkeringskrav for andre formål må fastsettes i reguleringsplan og byggesaker. Kommunen kan treffe bestemmelse om flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når trafikforhold på stedet tilsier det. Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

Følgende norm settes til antall parkeringsplasser:

Formål	Antall for bil	Antall for sykkel	Pr. enhet	Merknad
Frittliggende (småhus)-bebyggelse	2	2	Boenhet	Boligtype iht. T-1459 Grad av utnyttning
Konsentrert småhusbebyggelse	1,5 + 0,20 gjesteparkering	2	Boenhet	Boligtype iht. T-1459 Grad av utnyttning
Blokkbebyggelse	1 + 0,20 gjesteparkering	2	Boenhet	Boligtype iht. T-1459 Grad av utnyttning
Forretning	1	1	50 m ² bruksareal	
Kontor	1	1	75 m ² bruksareal	
Industri	1	1	200 m ² bruksareal	
Lager / Logistikk	1	2	400 m ² bruksareal	
Hotell	0,5	0,2	Gjesterom	
Restaurant / Café	1	2	50 m ² bruksareal	
Helseinstitusjoner	0,5	0,2	Seng, behandlingsplass	
Barne- og ungdomsskole	1	0,5	Ansatt (bil) /elev + ansatt (sykkel)	
Videregående skole	1,5	0,5	Ansatt (bil) /elev + ansatt (sykkel)	
Barnehage	1,2	1	Ansatt	
Forsamlingslokaler, kirke, kino	0,2	0,2	Sitteplasser	
Idrettsanlegg	0,3	0,3	Tilskuerplass	
Treningssenter	2		100 m ² bruksareal	

Innenfor områder avsatt til **sentrumsformål** tillates maksimalt antall parkeringsplasser:

Formål	Maks antall for bil	Pr. enhet	Merknad
Forretning	1	50 m ² bruksareal	
Kontor	1	75 m ² bruksareal	
Restaurant / Café	1	50 m ² bruksareal	

Hotell	0,5	Gjesterom	
Helseinstitusjoner	0,5	Seng, behandlingsplass	
Forsamlingslokaler, kirke, kino	0,2	Sitteplasser	
Treningssenter	1	100 m ² bruksareal	

6.9 Utearealer

Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal det settes av minimum 45 m² per 100 m² bruksareal for bolig til felles uteoppholdsareal, hvorav minimum 15 m² skal være til lekeplass. Uteareal generelt og lekeareal spesielt skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, forurensning og støy. Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike brukertyper. Utearealene skal ferdigstilles samtidig med boligene.

Lekearealene skal utformes variert og i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift, og på en måte som innbyr til aktivitet for barn i alle aldre. Uteareal skal blant annet skjermes for renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker.

Uteareal anlagt på lokk og takterrasser kan inngå i felles uteareal såfremt de er tilgjengelige for alle og ikke senker bokvaliteten i nabolaget for øvrig, men må avklares nærmere i hver enkelt reguleringsplan/byggesaker.

Utearealer anlagt på lokk, skal ha en minimumsandel av dekket (anslagsvis 30 %) anlagt og dimensjonert slik at det gir tilstrekkelige jorddybder til beplantning av store busker og trær.

Overvann skal behandles lokalt, og kan inngå som et estetisk element i utearealer.

§ 7 Grønnstruktur

7.1 Generell bestemmelse

Viktige grønnstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter. Ved etablering av grønnstruktur (parker, vegetasjonsskjermer, utomhusarealer, lekearealer, idrettsparker o.l.) skal det etableres variert vegetasjon som skaper rom og avgrensing i tettstedet og som kan gi livsgrunnlag for biologisk mangfold. Eksisterende vegetasjon, særlig større trær, bør bevares i den grad det er mulig. Bekkeåpning skal vurderes i forbindelse med utbyggingsprosjekter, men må vurderes i sammenheng med geotekniske forhold.

7.2 Vegetasjonsbuffer

For nye utbyggingsfelt skal det vurderes behov for en vegetasjonsbuffer mot tilstøtende områder.

7.3 Friluftsområder

Det skal sikres gode forbindelser til friluftsområdene.

7.4 Friområder inne i bebyggelsen

Friområdene skal være allment tilgjengelige og benyttes til idrett, sport, rekreasjon og lek. Innenfor de enkelte friområdene kan det godkjennes opparbeidelse av parkmessige fasiliteter som uteplasser eller liknede som fremmer aktiviteten.

7.5 Idrett

Det tillates å anlegge bygning eller anlegg i tilknytning til idrett, innenfor det avsatte området. Ved plassering av bygninger skal hensynet til siktlinjer mot Romerikssåsen fra B1 og området rundt, vurderes.

§ 8 Kulturmiljø

Viktige bygnings- og kulturmiljøer skal sikres når reguleringsplan utarbeides. Ved bygging inntil viktige bygnings- og kulturmiljøer, må det med plassering og volum tas hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur.

§ 9 Støy*

§ 10 Samferdselsanlegg

Nye veganlegg og utvidelse av eksisterende veger skal gis en utforming tilpasset Kløfta der estetikk og tilgjengelighet skal vektlegges med naturlige ledelinjer/markeringer. Vegene utformes i henhold til retningslinjene. Statens Vegvesens håndbok 017 skal nyttes. Byggeplaner for nye veganlegg som berører riks- eller fylkesveger skal godkjennes av Statens vegvesen.

Byggegrenser langs fylkesvegene i planområdet:

- Trondheimsvegen innenfor sentrumsformålene, og til Børserudvegen i sør: 12,5 meter (jf. gjeldende regulering)
- Trondheimsvegen fra Børserudvegen til og med B8 i sør: 15 meter
- Trondheimsvegen utenfor sentrumsformålene: 20 meter
- Gjerdrumsvegen innenfor sentrumsformålene: 12,5 meter (jf. gjeldende regulering)
- Gjerdrumsvegen utenfor sentrumsformålene: 20 meter
- Kongsvingervegen vest for kryss med Ilevegen: 12,5 meter (jf. gjeldende regulering)
- Kongsvingervegen øst for kryss med Ilevegen: 20 meter
- Ilevegen: 20 meter

Byggeforbudssone / miljøsone langs E6 og rv.2 skal være 150 m, regnet fra senter av nærmeste kjørebane i hver retning. Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.

Offentlige parkeringsplasser P1-P3

Områdene skal benyttes til innfartsparkering for kollektivknutepunktet.

For P1 og P2 tillates en utvidelse av parkeringskapasiteten med parkeringshus-/parkeringsskjeller.

§ 11 Hensynssoner

Pbl. § 11-8, a) Faresone, for leirras: Lav(I), middels(II) og høy(III) fareklasse iht. NGI-kartlegging.

Videre planlegging og utbygging må følge opp veileder fra NVE. I områder som berøres av faresone kvikkleire må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved søknad om tiltak (i uregulerte områder) gjennomføres en geoteknisk utredning av faren, inkludert en dokumentasjon av områdestabiliteten for faresonen iht. NVEs retningslinjer 2/2011.

* Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §7 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

Vurderingen må også inkludere den delen av kvikkleiresonen som eventuelt ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er ved vurderingstidspunktet, og hvor mye den vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og de må innarbeides i reguleringsplan/byggesak. Sikkerhetsnivå er gitt i byggt teknisk forskrift § 7-3.

Pbl. § 11-8, a) Sikringssone for kraftledning i luft/bakke: Avklares i forhold til strømstyrke i forbindelse med senere regulering.

Pbl. § 11-8, c) naturmiljø:

100 m-belte langs Leira som er et varig vernet vassdrag.
Salamanderdam med 300 m sikringssone rundt.

Pbl. § 11-8, c) kulturmiljøer

Pbl. § 11-8, d) båndlagt område, etter kulturminneloven:

- Snilehaugen på Brotnu
- Ullensaker kirke
- Ullensaker prestegard:
 - o Hovedbygning og stabbur
 - o Kokegrop-felt på prestegardsjorden
- To gravhauger på Hillern

Utvikling i området krever avklaring i forhold til nevnte lov.

§ 12 – Bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 17-2 jf. § 11-9 nr 2)

Utbyggere av byggeområder som inneholder bolig- eller næringsformål må påregne å bekoste teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- og sykkelveg, torg, park, grønnsstruktur og lekearealer i tilknytning til utbyggingsområder/tomter. Tilsvarende må utbyggerne påregne å bekoste opparbeidelse av grønnsstrukturen i/langs veger samtidig med de øvrige tekniske anlegg.

For de større områdene medfører dette at:

- Utbygger av felt S1 må påregne å etablere og bekoste opparbeidelse av torget og interne og tilgrensende gangveger vist på plankartet.
- Utbygger av felt S2 må påregne å etablere og bekoste opparbeidelse av parken og interne og tilgrensende gangveger vist på plankartet.
- Utbygger av felt B1, S3 og S4 må påregne å etablere og bekoste opparbeidelse av forlengelsen av Børserudvegen, fra Gjerdrumsvegen og sørover til Trondheimsvegen i henhold til gjeldende regulering.
- Utbygger av felt S3 og S4 må påregne å etablere og bekoste opparbeidelse fortau langs vestsiden av Trondheimsvegen.
- Utbygger av ny idrettsstadion i Bakkedalen må påregne helt eller delvis å etablere og bekoste opparbeidelse av turvegen som skal danne forbindelse mellom Bakkedalen og gangvegen langs nordsiden av Gjerdrumsvegen.

- Utbygger av felt B7 og B9 må påregne å etablere og bekoste fortau langs nordsiden av Kongsvingervegen, på strekningen mellom Kløfta Velhus og undergangen ved jernbanen i henhold til gjeldende regulering.
- Utbygger av felt N1 må påregne å bekoste ny kjøreveg med gangveg og snuplass i enden av Dyrskuvegen. Utbyggingen omfattes av det samme rekkefølgekravet som Ullensaker næringspark for øvrig til å bekoste etablering av 4 felt i Kongsvingervegen fra E6 til Dyrskuvegen.

Forhandling om utbyggingsavtale skal skje parallelt med utarbeidelsen av detaljreguleringsplan, og legges fram til politisk behandling og vedtas i samme møte.

§ 13 Tilhørende retningslinjer

Retningslinjer som følger tettstedsplanen utfyller bestemmelser og plankartet. Disse er ikke juridisk bindende, men gir føringer om hvordan det faktiske og rettslige planinnholdet er å forstå og hvordan bestemmelsene kan påregnes praktisert.

Retningslinjer til kommunedelplan for Kløfta

Retningslinjene omhandler forming av områdene innenfor tettstedsplanen.

De skal nyttes som vurderingsgrunnlag ved behandling av plan- og byggesaker.

Til § 3 - Energi

Bio Varme Akershus AS ble av Norges vassdrags- og energidirektorat 2. okt. 2008 meddelt fjernvarmekonsesjon for et nærmere angitt område på Kløfta. Områdets avgrensing er gjengitt på plankartet med blå heltrukket linje.

I henhold til byggt teknisk forskrift av 26.3.2010 § 14-8 skal,

"Der hvor det i plan er fastsatt tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg etter plan- og bygningsloven § 27-5, skal nye bygninger utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann."

Dette gjelder alle søknadspliktige tiltak, dvs. også ved hovedombygging eller rehabilitering av eksisterende bygg.

I særlige tilfeller der det åpenbart ikke er praktisk eller samfunnsmessig forsvarlig, eller hvor bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme og hvor det ikke er behov for å få tilført fjernvarme for å få dekket oppvarmingsbehovet, eller ved hovedombygging hvor tilknytning vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen, kan kommunen etter begrunnet søknad, gi dispensasjon fra tilknytningsplikten. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier.

Tilknytningsplikten

Kommunen skal i forhåndskonferanse opplyse om tiltaket ligger inne i område med fjernvarmekonsesjon og om tiltaket kan få krav om tilkobling til fjernvarme. Informasjonen skal klargjøre at dersom fjernvarmetilknytning settes som vilkår, gjelder tilknytningsplikten for hele tiltaket/bygningen. Tilknytningsplikt innebærer ikke bruksplikt, men plikt til å anlegge tilknytningspunkt slik at muligheten for tilkobling er tilstede. Dette innebærer plikt til å installere oppvarmingsenheter (radiatorer eller lignende), slik at hele tiltaket/bygningen kan dekke sitt oppvarmingsbehov ved bruk av fjernvarme.

Kommunen skal forelegge fjernvarmekonsesjonshaver saker i henhold til § 3 i bestemmelsene for vurdering om tilknytningsplikten skal gjøres gjeldende for det konkrete byggetiltaket. Konsesjonshaver har 2 ukers svarfrist om tilknytningsplikten ønskes benyttet. Avstår konsesjonshaver å bruke denne retten skal en skriftlig begrunnelse følge avslaget.

Hvis konsesjonshaver kan fremme særlige grunner for forlenget saksbehandlingstid, kan han søke skriftlig om dette innen 2 uker. Konsesjonshaver har rett til å kreve tilknytningsgebyr og fast årlig avgift, selv om fjernvarmen ikke benyttes. Konsesjonshaver bekoster varmeveksler inne i det aktuelle bygg og rør frem til denne. Dersom kommunen ikke har mottatt svar fra fjernvarmekonsesjonshaver innen fristens utløp, vil det ikke bli fremmet krav om tilknytningsplikt for tiltaket.

Klage – dispensasjon fra tilknytningsplikten

En tiltakshaver som er misfornøyd med tilknytningsplikten har to muligheter til å påklage vedtaket:

1. En kan søke kommunen om dispensasjon fra tilknytningsplikten.

2. Vedtak om tilknytningsplikt kan påklages. Dersom kommunene skal gi dispensasjon, skal det foreligge "særlige grunner" eller andre særlig gode energiløsninger som byggherren må kunne påvise

Til § 4 - rekkefølgebestemmelser

Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder sikres via utbyggingsavtaler.

Til § 4.2 Utomhusplan

Utomhusplan skal vise detaljutførelse av alle ubebygde arealer, inkl veier, parkeringsarealer, sykkelparkering, lekeplasser m.m. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon og terreng.

Til § 5 - Stedsutvikling, estetikk og utforming

Kløfta skal ha en bærekraftig arealdisponering.

Målet er å forsterke og videreutvikle stedets karakter. Ny bebyggelse i tilknytning til bevaringsverdige bebyggelse og gårdstun skal tilpasses eksisterende byggeskikk. Ved prosjektering av nye bygninger skal det tas hensyn til tundannelse, volum, etasjeantall, takvinkel, material- og fargebruk. Garasjer og andre mindre byggverk på boligtomt skal dokumenteres i søknaden samtidig med boligen.

For alle planer etter plan- og bygningsloven som fremmes for behandling, skal det foreligge en vurdering om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett fattbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og viktige målpunkt.

Til § 6 - Byggeområder

Normer for høyder og tilpasning til omgivelser:

B1: I henhold til reguleringsplan for feltet. Ved detaljregulering av feltet kan de regulerte byggehøydene i sørlige del av planområdet revurderes.

B2: Bygninger langs Trondheimsvegen skal ha småhuspreg med maks mønehøyde på 9 meter. Bebyggelsen må avpasses til eksisterende bebyggelse og hensynssoner for kultur-miljøer, jf. § 8. Bygninger langs jernbanen kan oppføres i 4 etasjer, med maks mønehøyde på 15 meter. Ved detaljregulering av feltet må behovet for en trinnvis opptrapping av tillatte byggehøyder fra Trondheimsvegen til jernbanen avklares.

Adkomst til boligområdet løses ved å utnytte Handelsvegen, Kremmersvingen og yttergrensene av B2. Endelig adkomstløsning fastsettes i detaljreguleringsplan for området.

B3: Boligbebyggelsen skal ha maks mønehøyde på 9 meter.

B4: Det tillates konsentrert boligbebyggelse innenfor feltet. Maks tillatt byggehøyde er 3-4 etasjer. Bebyggelsen i randsone mot etablert boligbebyggelse må vurderes avpasset til omgivelsene.

B5: Det tillates konsentrert småhusbebyggelse innenfor feltet. Tillatte høyder er fastsatt i § 6.1.

B6: Det tillates småhusbebyggelse. Mønehøyde bør ikke overstige 9 meter.

B7: Det tillates byggehøyde på 3-6 etasjer innenfor feltet. Ved detaljregulering av feltet må behovet for en trinnvis nedtrapping av tillatte byggehøyder fra Dyrskuvegen mot sørvest avklares.

B8: Det tillates byggehøyde på 3-4 etasjer innenfor feltet. Ved utforming av eiendommen bør ikke bebyggelsen danne en vegg langs veien, men det bør beholdes en åpenhet som gir noe innsyn til skoleanlegget.

B9: Det tillates byggehøyde på 2-4 etasjer innenfor feltet.

B12-B13: Det tillates eneboliger, og mønehøyden bør ikke overstige 9 meter.

S1-S5: Byggehøyde på opptil 2-4 etasjer anses som norm for sentrumsområdene. Innenfor deler av felt S1, S2, S3, S4 og de deler av S5 som ligger langs jernbanen, kan det vurderes bebyggelse på opptil 5 etasjer.

F1-F2: Byggehøyder innenfor feltene skal ikke overstige 9 meter, og avpasses etter bebygde omgivelser.

T1-T7: Høyder fastsettes i reguleringsplan, men arealene bør utnyttes effektivt. I detaljreguleringsplanen for T7 skal det tas hensyn til utviklingen av idrettsanleggene i området.

FV: Høyder og volumer på bebyggelse og anlegg (bl.a. pipe), samt forholdet til byggegrensen langs jernbanen må avklares i forbindelse med detaljregulering.

Næringsområdene sør for gangvegen til Vestre Skibakk og langs Kongsvingervegen kan få en høyere utnyttelse og bygges med 3-4 etasjer med næring.

Til 6.7 Krav til infrastruktur

Kommunen anbefaler nedgravde avfallsbrønner ved større boligprosjekt. For å minske ulykkesrisikoen ved avfallshåndtering ønsker kommunen fortrinnsvis gjennomkjøring eller rundkjøring for renovasjonsbilen. Der det er trangt om plass, for eksempel i sentrum, kan snuhammer brukes dersom sikkerheten ivaretas. I utbyggingsområder som henger naturlig sammen og som bygges ut under ett, skal det kreves felles oppsamlingsutstyr/opsamlingsplass for abonnentene.

Til § 6.8 Parkering

Ved regulering for frittliggende småhusbebyggelse må det vises plassering av 1 dobbeltgarasje pr. boenhet over 70 m².

Til § 6.9 Utearealer

Alle boliger skal ha gode tilgjengelige uteareal egnet for opphold på egen tomt og /eller som fellesareal for flere eiendommer. Boliger bør ha private uteområder med direkte tilgang til

boligen, for boliger uten tilknytting til bakkeplan kan dette løses for eksempel med balkong/terrasse.

Det skal være sikker ferdsel mellom nærlekeplass og bolig. Der det er mulig skal utearealene legges i forbindelse med eksisterende grønne forbindelser/grønnstruktur. Naturlige landskapselementer som har kvaliteter med tanke på lek og aktivitet, skal bevares. Gangareal skal ikke ligge direkte inntil boliger. Boliger på bakkeplan skal skjermes for innsyn.

Før omdisponering av arealer avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det utredes fullverdig erstatning. Det vises til RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

I boligfelt med BYA større enn 30 % skal det etableres lekeplass innenfor 50 m fra inngangen til de boligene den skal betjene. Lekeplass ved inngang skal ha noe fast dekke for trehjuls-sykling og areal for sandkasse. Disse er for de aller minste barna.

Det skal være en nærlekeplass per 50 boenheter. Lekeplassen skal være maksimalt 250 m fra inngangen til de boligene den skal betjene, men inntil 300 m i områder med småhus-bebyggelse. Del av arealet skal være tilnærmet flatt og ha en jevn hard flate uten fast lekeutstyr.

Det skal være en grendelekeplass per 300 boenheter med en maksimal gangavstand på 500 m til inngangen i de boliger den skal betjene, avstanden kan være inntil 1000 m i områder med åpen småhusbebyggelse. Minst halvparten av arealet på en grendelekeplass bør også inneholde park- eller naturarealer med trevegetasjon der bygging av lekehytter m.v. er tillatt. Skolegård, barnehager, treningsbane og lignende bør holdes åpen for lek utenom ordinær åpningstid, og skal normalt ikke benyttes til parkering.

Boliger på bakkeplan og private utearealer på bakkeplan bør skjermes for innsyn ved en buffer eller vegetasjon. Om det ikke er plass til buffer, bør det være en nivåforskjell. For eksempel ved at nivået i første etg. ligger 50-100 cm over utenivået.

Naturlige landskapstrekk som treklynger, bakker egnet for aking, små fjellknauser, bekker og lignende bør bevares og kan sammen med gode løsninger for behandling av overflatevann som f.eks oppsamlingsdammer, berike området og være populære elementer i barns lek. Videre bør stiene/gangarealene i boligområder danne "runder" som barna kan sykle i.

Til § 7 Grønnstruktur

Bygg og anlegg skal utformes bevisst i forhold til eksisterende grønnstruktur, terreng og vegetasjon slik at de ikke hindrer muligheten for en sammenhengende grønnstruktur / korridor.

På plankartet er det markert viktige parker og grøntområder, samt nåværende og framtidige gangforbindelser/turveitraseer. Disse skal utvikles med tanke på å oppfylle behovet for ulike funksjoner og aktiviteter, og være allment tilgjengelige. Det kan aksepteres mindre omlegginger av gangforbindelser/ turveitraseer ved regulering.

I forbindelse med planlegging av bygge- og anleggstiltak skal det avklares gjennomføring av tiltak innenfor området for å få sammenhengende forbindelseslinjer for gående og syklende til viktige målpunkt utenfor området, samt tilrettelegging for møteplasser. Møteplasser skal

avgrenses og utformes vakre, varierte, spennende og brukervennlige, med god og varig materialstandard. Det settes også krav til bruk av vegetasjon.

Til 7.2 - Vegetasjonsbuffer

Vegetasjonsbuffer bør være min. 5-10 m bred og beplantes med trær eller busker alt etter vegetasjonsbufferens funksjon dersom det ikke finnes slik naturlig vegetasjon fra før. Bredde og utforming på vegetasjonsbuffer avklares i reguleringsplan.

Til 7.4 Friområder inne i bebyggelsen

De enkelte anleggene i friområdene kan reserveres for den organiserte idretten etter nærmere avtale med kommunen.

Til 7.5 Idrett

Områdene som legges til rette for golf, skal være åpne for flerbruk. Dette vil si at allmennheten skal ha adgang til området som rekreasjonsområde.

*Til § 9 – Støy**

Til § 10 Samferdselsanlegg

Vegene skal planlegges med forskjellige profiler avhengig av trafikkmengder og funksjon jf vedlagte vegprofiler eller Statens Vegvesens håndbok 017. Endelig utforming og bruk av vegprofilene vurderes nærmere ved detaljregulering, hensynet til nye og allerede etablerte trekker skal vektlegges. Vegarealene skal tilpasses alle brukere på en likeverdig måte etter prinsippet om Universell utforming.

Private og felles parkeringsplasser skal gis en tiltalende utforming ved beplantning i og rundt parkeringsplassene. Det skal anlegges et fysisk skille mellom parkeringsareal og gate / fortau.

P1-P3:

Det tillates byggehøyde på 2-4 etasjer innenfor P1 og P2. Ved utforming av bebyggelse innefor felt P1 må man være særlig oppmerksom på den arkitektoniske utformingen av bebyggelsen. Bebyggelsen må tilpasses Kløftaparken og øvrig sentrumsbebyggelse.

I forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for parkeringsområdet kan det utredes muligheten for å etablere sentrumsformål (kontor eller stasjonsrelatert virksomhet) i tillegg til parkeringshus/parkeringskjeller. Innenfor P1 og P2 kan det planlegges bebyggelse med sentrumsformål når parkeringskapasiteten kan økes med minimum 50 % i forhold til dagens totale antall parkeringsplasser (P1, P2 og P3).

Til § 11 - Hensynssoner

Hensynssone Faresone for leirras (§ 11-8, a) jf. kommunedelplankartet

Tiltak som innebærer tilflytting av mennesker eller etablering av viktige samfunnsfunksjoner som f.eks kraftledning, viktige veger og vann- og avløpsanlegg tillates ikke, uten at det er gjort grundige vurderinger av stabilitet. Det vises forøvrig til NVEs veileder; "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, sist revidert 5. mars 2009"

Hensynssone naturmiljø (§ 11-8, c) jf. kommunedelplankartet:

* Erstattet av retningslinjer i kommuneplanen: Til §7 Støy i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

Dette gjelder 100-meterbeltet lang Leira og sikringssone med radius 300 m rundt salamanderdammer. Hensikten er å holde disse områdene frie for inngrep, men tiltak for å bedre tilgjengeligheten til vassdraget i rekreasjonsøyemed kan aksepteres. Stor salamander er definert som en truet art og sonen rundt dammene er satt for å verne viktige biotoper for denne arten og andre amfibier. For 100-meterbeltet langs Leira vises det også til § 6 i kommuneplanbestemmelsene.

Hensynssone kulturmiljø (§11-8c):

Ved planlegging og prosjektering av nye tiltak skal det tas hensyn til eksisterende kulturminner. Der kulturminnene har historisk eller arkitektonisk verdi skal det søkes innarbeidet i prosjektets hovedgrep som et estetisk identitetsskapende element.

Sonetype 1, jf. kommunedelplankart.

Åreppen skole hvitbygget, Ånnerud, Bakke, Bakkevillaen, Kløfta vel og Furuheimen, Kløfta gamle skole og Villa Valhall, Finsengården, Asper gjestgiveri, villaer og forretningsgårder i sentrum, jernbanestasjonen, Holmsgården, Holmsmoa og Folkebiblioteket.

Bygningene bør bevares i helhet og detaljer. Tilbakeføring av eksteriørene til tidligere dokumentert utseende er i noen grad ønskelig. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk.

Ved regulering bør bygningene og tilhørende uteområder gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

For Forsvarets radiostasjon bør området forvaltes i tråd med landsverneplan for Forsvaret.

Sonetype 2, jf. kommunedelplankart:

Området ved Ullensaker kirke og Ullensaker prestegård.

Prestegårdeens hovedbygning og stabbur er fredet etter kulturminneloven. Ullensaker kirke er ført i kategori tre i Riksantikvarens kirkeliste. Prestegårdens hageanlegg er av stor verdi, også med den tilhørende "Wergelandsøya".

Kulturmiljøenes uttrykk med kirken og prestegården som dominerende må ivaretas. De eksisterende bygningene bør beholde sitt uttrykk og preg. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at landbrukspreget og kulturlandskapet ivaretas. Ved regulering bør det gis bestemmelser som sikrer verneverdiene i området.

Sonetype 3, jf. kommunedelplankart:

Averstadmoen

Kulturmiljøenes uttrykk med variert småkårsbebyggelse og småindustri ivaretas. Eksisterende bygninger eldre enn 1960 ivaretas i helhet, volum og detaljer. Fortetting bør ikke forekomme innenfor hensynssonen.

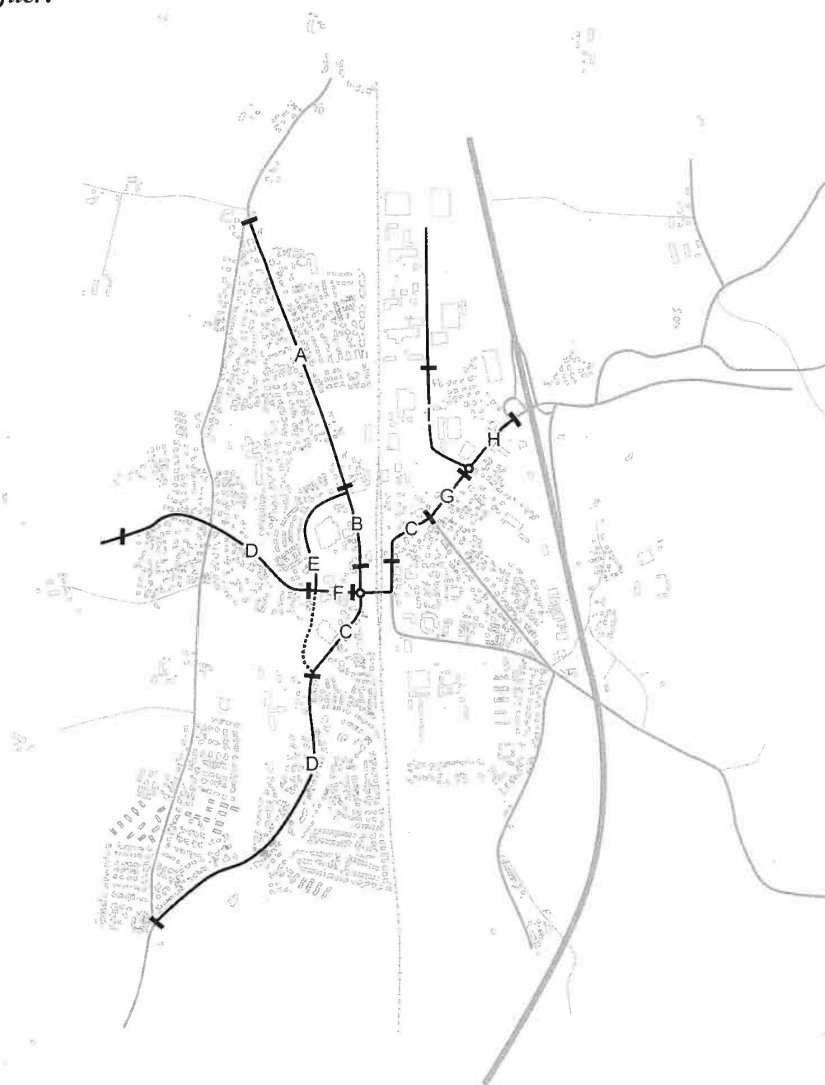
Ved regulering bør bygningene og tilhørende uteområder gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

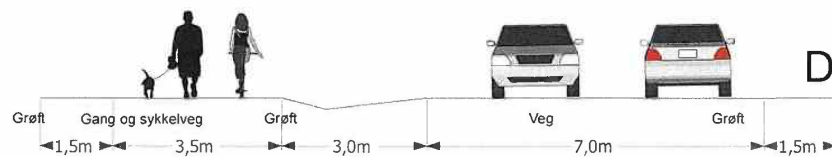
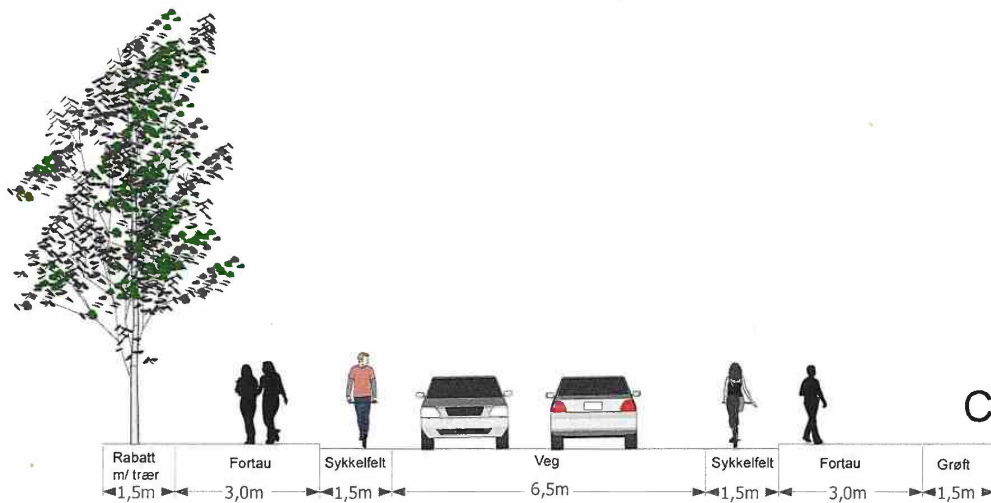
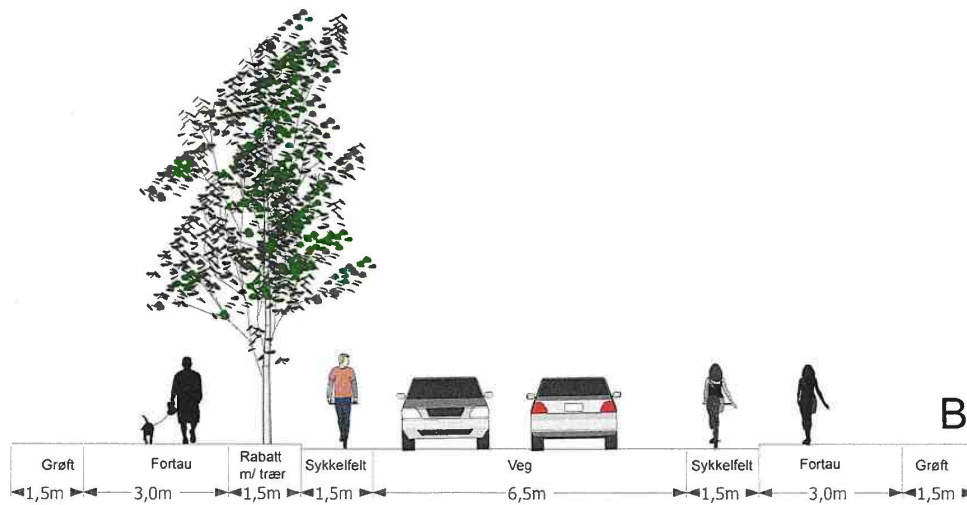
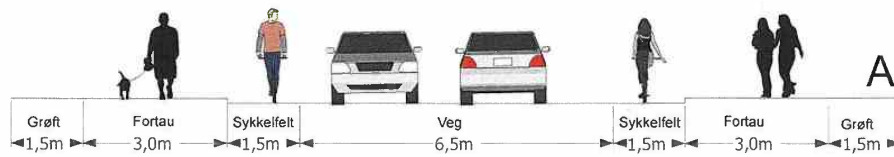
Sonetype 4, jf. kommunedelplankart:

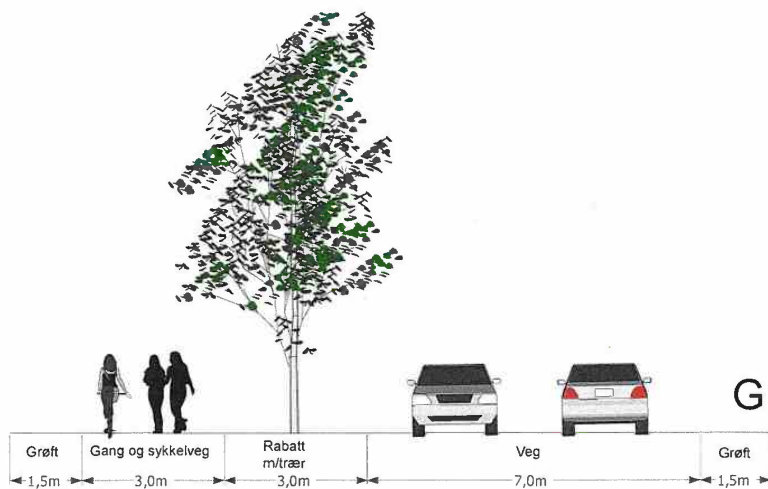
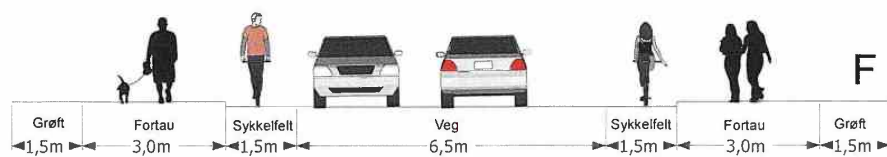
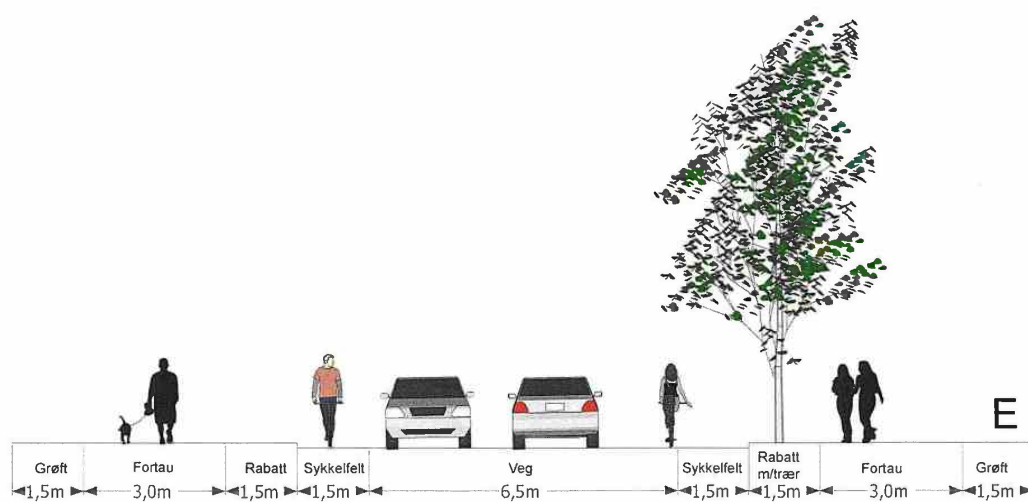
Gårdstunene på Brotnu, Olstadkorset, Olstad nordre, Olstad søndre, Averstad, Nordre Ihle, Søndre Ihle, Lautibakken, Hauger og Hilleren.

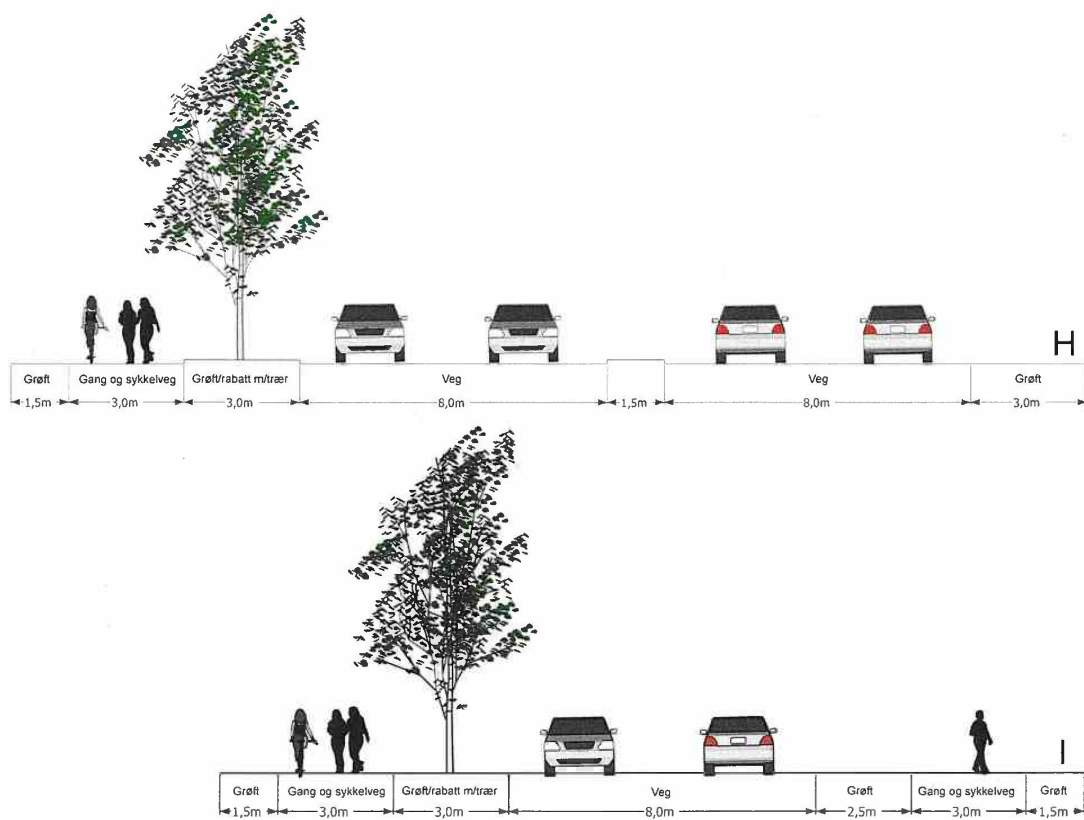
Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårdsbebyggelse ivaretas. De eksisterende bygningene bør beholde sitt uttrykk og preg. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at landbrukspreget og kulturlandskapet ivaretas, men likevel slik at det ikke er til hinder for drift og utvikling av gårdsbrukene.

Vegprofiler:









Kommuneplan for Ullensaker

Planbestemmelser

2021-2030



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



Foto på første side er fotografert av Trine Ruud Bråten

Innhold

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



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





16.5 Avvikssoner – særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim og Kløfta – T-1442	25
§ 17 Masseforvaltning	25
17.1 Masseinntak	25
17.2 Råstoffutvinning	26
§ 18 Estetikk og boligkvaliteter	26
18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg	26
18.2 Skilt og reklame	27
§ 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer	27
19.1 Områder med frittliggende småhusbebyggelse	27
19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse	28
19.3 Områder med blokkbebyggelse	28
19.4 Felles for alle områder	28
§ 20 Nåværende boligområder	29
20.1 Generelt	29
20.2 Definisjoner	29
§ 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)	30
21.1 Generelt byggeforbud	30
21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde	30
21.3 Kulturlandskap	31
21.4 Spredt boligbygging	31
Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene	32
Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune	33
2.1 Arealkrav for parkering	33
2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur	34
2.3 HC-parkering	34
2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur	34
2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil	35
Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner	36
3.1 Utdypende forklaringer	36
3.2 Definisjoner	37

Kapittel 1:

Kommuneplanbestemmelser

Det gjenstår to uavklarte innsigelser. Det gjelder tredje rullebane ved lufthavnen, og utvidelse av lufthavnformålet vest for lufthavnen. I planbestemmelsene er de markert med rød farge samt gjennomstreking, og er unntatt rettsvirkning. Kommunal- og distriktsdepartementet vil avklare det som gjelder tredje rullebane, mens den andre avventer vedtak av ny kommunedelplan for Gardermoen vest.

§ 1 Plankrav

1.1 Krav om reguleringsplan

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

Ulensaker 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, detaljeringssone – 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-, Barntjermon- og Haukseterområdet: 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 grønnsstruktur med

		mulighet for tursti/sikring av biologisk mangfold.
2015-105	Kløfta	Ved utvikling av 2015-105 på Kløfta skal kulturminnevernhensyn ivaretas gjennom detaljregulering jf. retningslinjer fra kommunedelplan for Kløfta.
2015-89	Algarheim	Ved utvikling av Algarheim nord, 2015-89, settes krav om turvegforbindelse gjennom området til Folkvang. I tillegg må gang-/sykkelveg langs Kisavegen fra Oskar Christensens veg til adkomst til planområdet reguleres og opparbeides, jf. vedtak i FSK-sak 32/18, 27.02.2018. 70 daa av området kan ikke bebygges før etter 2030.
2015-16 2015-38 2015-97-del1	Gardermoen seter og Li	Nye næringsområder i området Gardermoen seter, 2015-16 (todelt - øst og vest for Vilbergvegen), og områdene på Li, 2015-38 og 2015-97-del 1, skal tilrettelegges for mindre enheter med produksjonslokaler og tilhørende kontor. Detaljvarehandel tillates ikke. Ved reguleringsplanarbeidet for området ved Gardermoen seter, 2015-16, skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse (småskala bygg/oppbrutte volum). Det skal legges særlig vekt på at det gjennom utvikling av området skal sikres kvalitet og helhet i grønnstrukturforbindelsen gjennom området, som del av forbindelsen mellom Raknehaugen/Sand til Elstad. Herunder tilrettelegging for tursti. Det bør i den sammenheng vurderes vegetasjonsskjermer mot eksisterende næringsområde i vest. Kulturminnevernhensyn området skal sikres, og inngå i grønnstrukturen så langt det er mulig.

Alle nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen næringspark og Jessheim nord		For Gardermoen seter, Vilbergvegen vest og alle andre nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen Næringspark og Jessheim nord gjelder: Nytt hovedvegssystem, V23-krysset med tilhørende ramper og tilknytninger mot lokalvegnett eller alternativ godkjent kryssløsning, bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen. 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. En slik avtale kan inngås så langt Statens vegvesen finner at dette vil være forsvarlig utfra sikkerhet i trafikkavviklingen på E6 og lokalvegnett.
2015-118	Dal skog	Innenfor næringsområde Dal skog, 2015-118, tillates grovere næring knyttet til avfallshåndtering/foredling. Det tillates ikke lager/logistikk og handel. Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.
2019-96	Dal skog	Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.
2015-113	Nordby park	Området Nordby park, 2015-113, skal reguleres samlet. Det skal avsettes områder til innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), boliger og gravlund. Gravlundens 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 m2 detaljhandel). Ullensaker kommune ønsker etablering av jernbanestasjon,

		bussholdeplass og innfartsparkering ved Nordby Park. Utviklingen av dette må skje samtidig med utviklingen av området. Kommunen må i dialog med tiltakshaver, Bane Nor og Statens Vegvesen jobbe for å realisere dette.
2019-10	Hauerseter	Før ny godsterminal på Hauerseter kan tas i bruk må det være etablert en trafiksikker og tilstrekkelig dimensjonert vegløsning. Endelig rekkefølgekrav fastsettes i reguleringsplanen.
2019-30	Gardermoen	Området kan kun benyttes til renseanlegg.
2019-23	Gaarder	1) Det tillates kun oppført hotell på eiendommen. Eiendommen tilbakeføres til LNF-formål dersom det likevel ikke er aktuelt med et hotell her. 2) Det skal gjennomføres en bygningsantikvarisk registrering av husene på eiendommen. Bygningsmessige tiltak tillates ikke før slik registrering foreligger. 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. 4) Alle søknader om tiltak innenfor hensynssonen skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse før vedtak kan fattes. 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.



2019-24(1)	Tredje rullebane	Rekkefølgekrav for infrastrukturbidrag i Gardermoen-næringspark gjelder også ved etablering av tredje rullebane. Det tillates ikke etablering av tredje rullebane før en fullverdig og uhildet konsekvensutredning av behov og plassering, inkludert sosiale kostnader, infrastruktur og samfunnskostnader er gjennomført og vedtatt godkjent av Stortinget.
2019-24(2)	Gardermoen vest	Utvidelse av flyplassformålet må ivareta hensynet til kulturminner og kulturmiljøer i området. Tiltak må være godkjent av kulturminnevernmyndigheten. Utvidelse av flyplassformål, kan ikke gjennomføres før Hans Garders veg er reetablert, og utvidet med gang- og sykkelveg, slik at ny veg henger sammen med tilsvarende veg i Nannestad.
2019-79	Kløfta øst	Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal ensidig sykkelveg med fortau langs nordsiden av Kongsvingervegen, på strekningen mellom Kløfta velhus og fram til undergangen for gående ved jernbanen være regulert og opparbeidet, jf. tilsvarende krav i områderegulering for Kløfta stadion og 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, grønstruktur og lekearealer.

Ved utbygging til nevnte formål skal behovet for utbyggingsavtale vurderes for hvert enkelt planområde.

Det til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune legges til grunn for vurderingen og utarbeidelsen av avtalen.

§ 6 Kulturminner og kulturmiljø

6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt

Kvaliteten i kulturlandskap og kulturminner/-miljø registrert i kulturminnevernplanen skal søkes bevart i plan- og byggesaksbehandling og anleggstiltak. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriør så langt som mulig opprettholdes. Nye bygg, konstruksjoner og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsene. Tiltak som berører kulturhistoriske verdier, skal forelegges relevante fagmyndigheter for uttalelse.

I særskilte tilfeller kan kommunen vurdere at også bygg/anlegg som ikke er registrert i kulturminnevernplanen skal bevares.

Formålet er å ivareta viktige kildehistoriske og identitetsskapende elementer i lokalsamfunnene, sikre at dagens innbyggere og nye generasjoner får oppleve Ullensaker med historisk dybde, samt å skape attraktive tettsteder og byrom.

6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

Byggesaksbehandling skal ivareta hensynet til kulturlandskap og kulturminner/-miljø ihht retningslinjer og rutiner beskrevet i kulturminnevernplanen. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriør, karakter og særtrekk bevares.

Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter kommunens vurdering er godt tilpasset og harmonerer med kulturminnet/-miljøet og omgivelsene. Kommunen skal stille krav til plassering, volum, høyde, form, takform og -tekking, fasadeuttrykk, detaljering, vindusutforming, kledning, materialbruk og fargevalg. Ved søknadsbehandling kan det bes om en estetisk redegjørelse.

Det skal vurderes om bygge- og anleggstiltak kan komme i konflikt med kjente eller hittil ukjente automatisk fredete kulturminner. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, skal regional kulturminnemyndighet kontaktes.

Kommunens kulturminnevernkonsulent skal høres i alle plan- og byggesaker.

6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø

Verneverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570 (eget temakart) for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet. Områdenes særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet-/landskapet som topografi, opparbeidet struktur, vegfar, trær og annen vegetasjon, gjerder, gårds- og isdammer o.l. skal ivaretas. Nye tiltak skal hensynta og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming.

I tilknytning til særlig viktige og sentrale kulturminner/-miljø og kulturlandskap skal det utvises en meget restriktiv praksis når det gjelder nye bygg og anlegg, fortetting ol. Eventuelle nye anlegg skal underordnes det eksisterende. Inngrep som kan forringe de kulturhistoriske verdiene tillates ikke.

Viktige kulturminner/-miljø og kulturlandskap som berøres av plansaker skal sikres gjennom regulering til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Hensynssoner fastsatt i kommuneplanen samt vurderinger i kulturminnevernplanen skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner. Eksisterende kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal søkes innarbeidet i prosjektenes hovedgrep som estetiske og identitetsskapende element.

§ 7 Landskap

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

§ 8 Grønnstruktur

8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

I reguleringssaker skal eksisterende og fremtidige aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftslivsområder sikres/gjennomføres. Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal terreng/overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes, og det skal søkes å oppnå sammenhengende grønne korridorer.

8.2 Områder tilrettelagt for golf

I områdene tilrettelagt for golf, skal allmennheten ha adgang i form av gangforbindelser gjennom området.

§ 9 Vassdragssoner og naturmiljø

9.1 Vernede vassdrag

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

Inntil 100 meter langs følgende vassdrag kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 eller fradeling til slike formål, ikke iverksettes: Hurdal- og Vormavassdraget og Leiravassdraget.

9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa

For områder langs vassdrag, slik det fremkommer av arealkartet, inntil 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det ikke tillatt å sette i verk arbeid og tiltak

som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-8. Unntatt fra forbudet er mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad.

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 30 meter. Vegetasjonssone på jordbruksareal er ivaretatt ved grasdekke eller stubb på de vassdragsnære arealene om høsten/vinteren.

Vannressursloven s § 11 om kantvegetasjon gjelder langs bekker og vassdrag.

9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring

For bebyggelse og anlegg skal avstanden til elve-/ bekkekant være minst like stor som høyden på kanten, men ikke mindre enn 20 meter, jf. veileder til TEK-17 kapittel 7 eller nyere.

Ved utbygging og fortetting tillates ikke økt vannføring til bekk eller vassdrag, jf. bestemmelsene § 13.1.

9.4 Lukkede bekker og bekkelukking

Bekkelukking er ikke tillatt.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Unntak ved nødvendig tiltak i landbruk eller stedbunden næring. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).

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

9.5 Hensynssone naturmiljø

Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi i og langs elveløp dokumenteres. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal vurderes åpnet og restaurert.

- Pbl § 11-8, c) Særlige hensyn til bevaring av naturmiljøer H560_1 til 8
- Pbl § 11-8, c) Hensyn friluftsliv H530_1, 2, 8, 10, 11, 15 og 16
- Pbl § 11-8, c) Hensyn landskap H550_1

9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven

Innenfor verneområdene tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for områdene.

Hensynssoner: H720_1 til 12

- Aurmoen landskapsvernområde
- Elstad landskapsvernområde
- Nordbytjern landskapsvernområde
- Sandtjern naturreservat
- Ljøgodttjern naturreservat
- Svenskestutjern naturreservat
- Romerike Landskapsvernområde

§ 10 Kollektivtraseer

Ved regulering og bygging langs definerte kollektivtraseer, jf. arealplanen (fv. 174 Algarheimsvegen/ Jessheimvegen og fv. 454), skal nødvendig areal til bussframkommelighet/kollektivfelt sikres.

§ 11 Parkering

11.1 Krav til parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Ullensaker kommune, jf. kap. 2, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende parkeringsplasser, gjelder parkeringsnorm for Ullensaker kommune for nye tiltak.

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

- Parkeringsplasser skal (utover de som er tinglyst på den enkelte leilighet), herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, etableres som fellesareal for boligene de skal betjene. Gjesteplasser, og plasser for forflytningshemmede, skal være tilgjengelige utenom avstengt parkering forbeholdt beboere.
- Ved større utbygginger skal det vurderes om parkering kan løses samlet for flere utbyggingsprosjekter.
- Bildeling skal vurderes i reguleringsplaner slik at p-plasser for bildeling sikres.

§ 12 Handel og kjøpesentre

12.1 Kjøpesentre

Etablering av kjøpesentre innen detaljvarehandel med samlet bruksareal på mer enn 3000 m² BRA tillates ikke utenom områder med sentrumsformål i Jessheim og Kløfta.

12.2 Øvrig detaljhandel

I lokalsentrene (se definisjon i kap. 3), i områder med næring-, sentrum- eller kombinertformål, kan det etableres detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal. Det kan også etableres annen «strøktjenende handel» (se definisjon i kap. 3) i tilknytning til dagligvarehandel i lokalsentrene, men ikke utover et totalareal på 1200 m². Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke. Endelig størrelse og omfang fastsettes i detaljreguleringsplan for området.

Detaljhandel direkte fra lager (lagerutsalg) i områder som ikke er regulert til detaljhandel, tillates ikke.

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

12.3 Handel med plasskrevende varer

Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre tillates kun der det i reguleringsplanen legges til rette for slik handel. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 13 Samfunnssikkerhet

13.1 Geotekniske undersøkelser

For tiltak (fradeling og byggetiltak) under marin grense: Det stilles krav til fagkyndig geoteknisk utredning og dokumentasjon av spørsmål om stabilitet og evt. nødvendige kompenserende tiltak før bygging, graving eller andre tiltak iverksettes. Retningslinjer og anbefalinger gitt av NVE skal ivaretas. Dette gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak i både regulerte og uregulerte områder. I forbindelse med større tiltak skal det gjennomføres uavhengig kontroll/tredjeparts kontroll av geotekniske tiltak/vurderinger.

Det må dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt 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 µT (mikro-tesla) i årsmiddel skal tiltak utredes. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

Det er byggeforbud i båndleggingssonen 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 ivarettatt og etablert. Eventuelle tiltak i flomutsatte områder må utformes slik at de tåler å stå under vann. Dette gjelder både vassdragsflomveger og urbane flomveger (flom skapt av nedbør i urbane områder, konsekvenser av økt andel tette flater).

I områder markert med flomfare i aktsomhetskart for flom med hensynssone H320 skal byggeteknisk forskrift § 7-2 og NVEs retningslinjer 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplanar» eller den til enhver tid gjeldende veileder, legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak langs strekninger, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukkinger, skal det vurderes å velge løsninger som sikrer framtidige åpne vannveger.

13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone

Alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Transjøen Vest brønnfelt hensynssone H110 skal utarbeide en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på grunnvannsmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.

Det er krav til at tiltaket ikke medfører at grunnvannet trenger mer rensing enn i dag, og at det ikke blir en reduksjon 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 – støysoner H290_1 til 3 (militær flystasjon)
- Sikkerhetssonene rundt Forsvarets laste-/losseplattform ved Gardermoen flyplass er markert på plankartet. Det er knyttet restriksjoner til sonene.
- Båndleggingssone – høyspenningsanlegg H740_1 og 12.

Område som er sikret etter Luftfartsloven §§ 7 – 13 - Vedtatt av Samferdselsdepartementet 17.06.1998:

- Innenfor ytre vurderingssone i restriksjonsplanen angitt på arealkartet, er det fastsatt bestemmelser for flyplassen og dens omgivelser. Ytre Restriksjonsplan, BRA kart. Ref: OHAS/F/HEO/80/3302/E06 og OHAS/F/HEO/80/1010/E09.

§ 13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn

Større bygg, massedeponier, snødeponier eller andre anlegg, skal ha en høyde over eksisterende terreng der hinderet ønskes plassert, som er mindre enn 1/35 av avstanden til rullebanenes senterlinje eller forlenget senterlinje. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner.

Det kan innvilges dispensasjon etter søknad. Som del av søknadsmaterialet, skal det fremlegges rapport fra vindstrømningsanalyse, før avgjørelse kan fattes.

§ 13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn

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

§ 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

14.1 Konsekvenser av klimaendringer

Ved tilpasning til konsekvenser av klimaendringer, herunder klimafaktor, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Kommunen skal fastsette klimafaktor.

14.2 Krav til lokal overvannshåndtering

Ved all arealplanlegging og byggesak skal det utarbeides plan for overvannshåndtering.

Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden (fordrøyning – bruk av tretrinns-strategien for overvannshåndtering, se definisjon i kap. 3) slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det forutsettes at slik håndtering ikke skal medføre økt vannføring i vassdrag, herunder fare for erosjon og forurensing. Andel tette flater skal søkes minimalisert.

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

Åpne, overflatebaserte løsninger foretrekkes.

14.3 Energi

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk.

Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

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

14.4 Vann, avløp og renovasjon

14.3.1 Tilknytningsplikt vann og avløp

All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet, jf. Pbl §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

14.3.2 Renovasjon

Husholdningsavfall

Renovasjonsordningen skal praktiseres etter gjeldende forskrift og øvrig reglement.

Anbefalt renovasjonsordning for nye husholdninger etter boligtetthet:

Oppsamlingsenhet	Antall boliger
Små beholdere på hjul	Under 15 boenheter
Nedgravd avfallsløsning (brønn- mobilt avfallssug)	Over 15 og under 300 boenheter
Avfallssug	Mer enn 300 boenheter

Nedgravde avfallsløsninger for husholdninger skal være universelt utformet og plasseres på egen grunn.

Næringsavfall

Ordning for næringsavfall skal etableres etter gjeldende regelverk, og på egen grunn.

14.5 Byggegrense mot riksveger samt rammeplan for avkjørsler

14.5.1 Byggegrense langs E6 og E16

Byggegrense langs E6 er 150 meter, regnet fra senter av kjørebanen i hver retning. Unntatt fra dette er E6 på strekningen mellom Langelandskrysset og Hauerseterkrysset der byggegrensen er 100 meter regnet fra ytterkant vegskulder.

Byggegrense langs E16 mellom Kløfta og Nybakk skal være 150 meter, regnet fra senter av kjørebanen i hver retning. Langs E16, fra kryss mot E6 (flyplasskrysset) og fram til flyplassen, er byggegrensen 100 meter.

Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.

14.5.2 Rammeplan for avkjørsler:

I byggeområdene og i LNFR-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med rammeplanen for avkjørsler, som vist på temakart.

14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veger, inkludert vegbelysning

Kommunale og private veger skal planlegges og bygges etter den til enhver tid gjeldende vegnorm og veglysnorm.

Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres.



For veganlegg som skal overtas av Ullensaker kommune skal detaljplaner godkjennes av kommunen.

§ 15 Miljøkvalitet

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

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet før og etter gjennomføring av tiltak.

§ 16 Støy og luftforurensning

16.1 Luftforurensning

De til enhver tid gjeldende retningslinjene for behandling av luftforurensning (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved planlegging etter plan- og bygningsloven.

16.2 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), skal legges til grunn for planlegging av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål (boenheter, boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager). Grenseverdier i T-1442, tabell 3 skal tilfredsstilles, jf. bestemmelsene § 1.4.

16.3 Støy fra anleggsvirksomhet

I reguleringsbestemmelser skal det gis regler for støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442, avsnitt 4, Retningslinjer for 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 støysone innenfor følgende byggeområder:

Jessheim:

- i sentrale deler av Jessheim (se kart i retningslinjene)
- langs Hovedbanen
- byggeområdene langs fv. 174 (fra og med Meiserudbekken i øst til E6 i nord)
- langs Trondheimsvegen nordover til fv. 174 ved Grønvoll
- langs hovedvegene i Gystadmarka

Kløfta:

innenfor planavgrensningen til kommunedelplanen (2012):

- langs jernbanen
- langs Trondheimsvegen
- langs Kongsvingervegen

Det må da dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Bebyggelsen skal utformes slik at en oppnår en stille side. Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom).

§ 17 Masseforvaltning

17.1 Massemottak

Mottak, oppfylling og uttak av masser skal godkjennes av kommunen. Mottak av masser kan kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan. Mottak skal skje til godkjente anlegg.

For tiltak som innebærer mottak av masser (snø og masse) kreves reguleringsplan. Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller overvannssystem.

Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Alt mottak av masser og oppfylling av masser fra bygg- og anleggsaktivitet skal skje i godkjente massemtak/massesorteringsanlegg. Transport av slike masser til massemtak skal skje i samsvar med godkjent transportplan. Ved alt mottak av masser kreves det dokumentasjon av forurensning. Det skal dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter (jf. definisjon i naturmangfoldloven av 19.06.2009 nr. 100).

Slam fra byggeproper mv. skal ikke tilføres vann-, avløp- eller overvannssystem eller vassdrag.

17.2 Råstoffutvinning

Uttak av råstoff kan kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan.

§ 18 Estetikk og boligkvaliteter

18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

18.1.1 Estetiske krav

Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og sett i sammenheng med tiltakets naturlige omgivelser, plassering og omkringliggende bebyggelse. Fasadene mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis høy kvalitet og god estetisk utforming tilpasset områdets karakter.

Langs viktige kommunikasjonsårer, skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trerekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trerekker, grupper eller enkeltvis.

18.1.2 Redegjørelse for estetiske kvaliteter

Kommunen krever at det i forbindelse med reguleringsplaner leveres en stedsanalyse med redegjørelse av stedets kvaliteter og egenskaper. I byggesaker skal en redegjørelse for, og vurdering av, tiltakets estetiske kvaliteter inngå. Redegjørelsen skal følge opp plangrep som planbeskrivelsen til vedtatt reguleringsplan beskriver som viktige for valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form. En slik redegjørelse skal foreligge i byggesaker innenfor sentrumsformål og kombinerte formål. Dersom kommunen finner at det er vesentlige avvik mellom kvaliteter beskrevet i planbeskrivelsen og den estetiske redegjørelsen, kan kommunen kreve ny detaljregulering.

18.1.3 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

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

Formålet er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper, skape varierte bomiljøer, samt motvirke ensartede områder. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen.

Det skal ikke bygges ett-roms leiligheter med mindre boareal enn 35 m². To-roms leiligheter bør være minimum 50-55 m². Maksimalt 35 % av leilighetene i sentrumsnære prosjekter kan være ett- og to-romsleiligheter. Minst 20 % av leilighetene bør være over 80 m².

18.1.4 Svalganger

I områder for sentrumsformål tillates ikke svalganger.

I områder for kombinerte formål og øvrige områder for boligformål kan svalganger i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen høyner byggets arkitektoniske kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, og medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet. Vurderingen skal som et klart utgangspunkt være restriktiv, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate/plass.

18.1.5 Områder med sentrumsformål

Områder med sentrumsformål skal ha åpne og aktive fasader ut mot bygater. Det skal tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Fasader mot gate der funksjonen er forretning skal være åpne med glass som hovedmateriale. Andre funksjoner som kontor og tjenesteyting skal tilstrebe åpne fasader. Glass skal ikke tildekkes eller folieres. Solskjerming er tillatt. Forretninger som ligger mot gate, skal ha direkte inngang fra gate.

18.2 Skilt og reklame

Plassering av skilt og reklame er 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 m² hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.

- sekundærleilighet: 50 m², hvorav et areal på minst 40 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.
- tomannsboliger: 150 m², hvorav et areal på minst 60 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.

19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse

For områder med konsentrert småhusbebyggelse er kravet 100 m² uteoppholdsareal pr. bolig, hvorav 50 m² skal være sammenhengende og ha en minimums bredde på 5 meter.

19.3 Områder med blokkbebyggelse

For områder med blokkbebyggelse er kravet 45 m² per 100 m² BRA til uteoppholdsareal, hvorav minimum 25 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Maksimum 5 m² av privat balkong/terrasse kan inngå i utregningen.

Ved bebyggelse der alle boliger har tilgang til privat uteoppholdsareal på terreng som oppfyller krav til uteoppholdsareal, kan privat areal medregnes til felles uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal kan ikke oppfylle krav til lekbart areal.

19.4 Felles for alle områder

19.4.1 Krav til solinnfall

Felles uteoppholdsarealer skal være solbelyst til sammen 5 timer 1.mai, hvorav minst tre timer mellom kl. 15:00 og kl. 20:00.

19.4.2 Størrelse på og utforming av felles uteoppholdsareal

Minste størrelse på samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være 250 m² for tomter over 1500 m². Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1. Ved anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk på/over gateplan, skal minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær.

Følgende inngår i uteoppholdsareal:

Ubebygd areal på bakkeplan, og ikke-overbygd terrasse som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken.

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

Takterrasser, areal med helling over 1:3, og nødvendig snu- og kjøreareal, samt parkeringsareal.

Kvalitetskrav til uteareal:

Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener, og ha trygg adkomst fra nærliggende boligområder. Lekbart areal skal opparbeides

med flerfunksjonelle lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper. Større områder skal ha et større lekeareal tilpasset eldre barn. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.

Uteareal skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold, og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Alt leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal som inngår i arealberegningen skal ha støynivå under grenseverdien for gul støysone.

§ 20 Nåværende boligområder

20.1 Generelt

20.1.1 Minste tomtestørrelse

Boligtomter skal ha en funksjonell og god utforming.

Minste tomtestørrelse for ny og gjenværende tomt ved deling og seksjonering i nåværende boligområde:

- 800 m² for tomt til enebolig
- 1200 m² for tomt til tomannsbolig

20.1.2 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen har et gjennomgående, enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak skal ta hensyn til dette. Dette gjelder arkitektoniske kvaliteter som for eksempel takform, materialvalg, volum og proporsjoner, samt plassering i forhold til veg. Kvaliteter i eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

20.1.3 Sekundær boenhet

Det tillates sekundær boenhet kun i tilknytning til enebolig, og ikke i tilknytning til garasje eller annet frittstående bygg, med mindre annet er bestemt i den enkelte plan.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m² BRA.

20.2 Definisjoner

Følgende begreper er en videreføring og presisering av kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting
- Småhus
- Hovedbruksenhet
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

- Enebolig
- Enebolig med sekundærbolig
- Tomannsbolig
- Rekkehus
- Kjedehus
- Tre-/ firemannsbolig
- Lavblokk
- Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål
- Rom med støyfølsom bruk
- Stille områder

Begrepene er definert i kap. 3 – Utdypende forklaringer og definisjoner.

§ 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

21.1 Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende uttrykk og estetikk i området, slik at de karakteristiske, visuelle kvalitetene ved gårdstunene i størst mulig grad videreføres.

Søknad om mindre byggetiltak som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder o.l. på bebygde bolig- og fritidseiendommer tillates, forutsatt at det ikke etableres ny boenhet.

Garasje / uthus skal være underordnet bolighus i størrelse og volum, og være godt tilpasset terreng.

Skoglovens § 2 gjelder så fremt ikke annet følger av verne- eller planvedtaket eller av forskrifter knyttet til vedtaket. Jordlovens §§ 8, 9 og 12 skal fortsatt gjelde i områder avsatt til utbygging og masseuttak inntil tiltak iht. vedtatt reguleringsplan skal igangsettes.

21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde

Ved ny regulering skal det mellom produktivt landbruksareal og ny tomt eller eksisterende ubebygde tomt til bolig-, næring- og fritidsbebyggelse, være minimum 10 meter bred buffersone med hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.

21.3 Kulturlandskap

Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som åkrer, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

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

21.4 Spredt boligbygging

Spredt boligbebyggelse innenfor LNFR-områder tillates med inntil 5 boenheter totalt for hele kommunen i hvert kalenderår innenfor områdene som er angitt i plankartet:

1. Ved Ullensaker kirke
2. Borgenfjellet
3. Allmenningen, to områder
4. Jødal

Ved 5 eller flere boenheter innen samme delområde stilles det krav om detaljreguleringsplan. Følgende kriterier legges til grunn for lokalisering og utforming:

- Ved spredt boligbygging er hovedmålet fortetting.
- Ny bebyggelse skal ikke legges på fulldyrket mark, og i størst mulig grad ikke på dyrkbare arealer
- Etablering av nye boliger må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold, nyere tids kulturminner og/eller kulturlandskap.
- Trygg skoleveg skal legges til grunn ved vurdering.
- Boligene skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.
- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres i flystøysone II, III og IV dvs. med støynivå høyere enn 60 dB EFN. De til enhver tid gjeldende forskrifter for flystøy fra hovedflyplassen legges til grunn.

Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene

Til § 8.1

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for framtidige områder for bebyggelse og anlegg skal viktige naturkvaliteter kartlegges og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i nye reguleringsplaner og beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsplanen og evt. fremgå av reguleringsbestemmelsene.

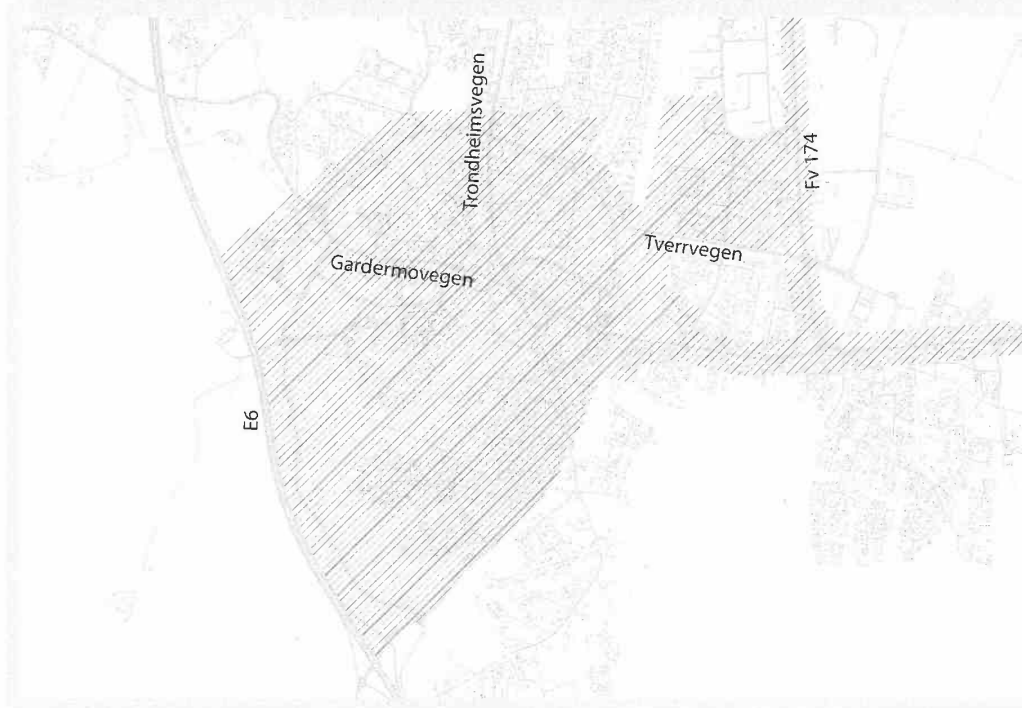
Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

Til § 9

Vassdragene kan gjøres tilgjengelig for alle ved at det legges til rette med for eksempel parkeringsplasser, fiskeplass for bevegelsehemmede, utslippsbrygge for kano etc.

Til § 16.5

Illustrasjon – unntaksområde for sentrale deler av Jessheim



Til § 18.1.4

Eventuelle svalganger skal som minimum:

- Utformes eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør.
- Krav til universell utforming skal være oppfylt.
- Det tillates passering av inntil 5 leiligheter på svalgang fra hovedatkomst og til egen bolig.
- Arealet kan ikke medregnes som privat balkong/terrasse etter § 3.1.2.
- Gangarealet må oppfylle krav gitt i teknisk forskrift og være universelt utformet.
- Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske 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 reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring.

Kommunen kan treffe bestemmelse om flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når forhold på stedet tilsier det. Ved endring skal krav til parkeringsdekning sees i sammenheng med kollektivtilbudet og tilgjengeligheten til fots og med sykkel.

Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

2.1 Arealkrav for parkering

Følgende arealkrav gjelder for biloppstillingsplasser på bakkeplan, og inngår i beregning av utnyttelsesgrad med minimum 18 m² pr plass.

Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.



2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

For alle nye næringsbygg skal minst 30 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager, sykehus og lignende skal minst 10 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. For alle (garasje)bygg skal det være tilrettelagt med trekkerør på ytterligere 10 % av plassene.

Ved større nye utbyggingsprosjekter (10 stk. hovedbruksenheter og flere) med felles parkeringsanlegg med flere enn 10 biloppstillingsplasser skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplassene.

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet, og ytterligere 40 % skal ha fremlagt infrastruktur for fremtidige ladepunkter. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.

Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

2.3 HC-parkering

Minimum 5% av parkeringsarealer ved publikumsbygg og ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for 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 sykkelvogn etc.

Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil. I nye utbyggingsprosjekter skal det legges til rette for lading av elsykler.

- All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet.
- Oppstillingsplasser for sykkel avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter. På fellesarealer for flere tomter skal all sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ og minimum 50 % etableres under tak.
- Ved større boligutbyggingsprosjekter med bilparkering i parkeringskjellere (f.eks. Borettslag/ sameie) skal hoveddelen av sykkelparkeringen tilrettelegges i parkeringskjeller. All sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ i tilknytning til inngang/ utgang.



- Ved kollektivknutepunkt/ bussholdeplasser skal det opparbeides sykkelparkering tilrettelagt for varierte typer som lastesykkel, sykkelvogn, el-sykkel etc. All sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ i tilknytning til bussholdeplass/ kollektivknutepunkt.

2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

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

Der det settes parkeringskrav til konkrete boligtyper vises det til begrepsdefinisjonene beskrevet i veilederen *Grad av utnytting- beregnings- og måleregler* utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014.

Formål	Antall for bil pr. boenhet	Antall for Gjesteparkering pr. boenhet	Antall for sykkel pr. boenhet	Merknad
Frittliggende Småhusbebyggelse	Minimum 2		Minimum 2	Gjelder eneboliger og annen småhusbebyggelse med egen parkering.
Konsentrert Småhusbebyggelse	1,3 - 1,5	0,2	Minimum 2	Gjelder alle felles parkeringsplasser tilknyttet bolig.
Blokkbebyggelse	0,8 - 1	0,2	Minimum 2	

Formål	Antall for bil	Antall for sykkel	Pr. enhet
Forretning, inkludert plasskrevende varehandel	0,5 - 1	Minimum 2	50 m ² bruksareal
Kontor	0,5 - 1	Minimum 2	75 m ² bruksareal
Industri	0,5 - 1	Minimum 2	200 m ² bruksareal
Lager/ Logistikk	0,5 - 1	Minimum 2	400 m ² bruksareal
Hotell	0,3 - 0,5	Minimum 0,2	Gjesterom

Helseinstitusjoner (f.eks. sykehjem, omsorgsboliger m.m.)	0,8 - 1	Minimum 1	Antall bilparkering Pr. årsverk, antall sykkelparkering pr. årsverk.
Skole (f.eks. Barne- og ungdomsskole, Videregående skole)	0,5 - 0,7	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk + elev (sykkel)
Barnehage	0,8 - 1	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk (sykkel)

Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner

3.1 Utdypende forklaringer

3.1.1 Ullensaker kommunes senterstruktur

Regional by – Jessheim

Jf. regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015): De prioriterte lokale byene og tettstedene utvikles med sikte på å være sentrum for hele kommunen eller et større geografisk omland. De utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet på tvers til de regionale byene. De regionale byene skal ta en høy andel av befolknings- og arbeidsplassveksten og skal også være de viktigste områdene for handel og tjenester.

Prioritert tettsted – Kløfta

Jf. regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015): De prioriterte tettstedene utvikles med sikte på å være sentrum for et større geografisk omland. De utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet.

Lokalsentre – «strøkstjenende handel»

Gystadmarka, Nordkisa, Borgen, Algarheim/Gystad, Sand og Mogreina

Lokalsentrene skal utvikles med «strøkstjenende tilbud» som nærbutikk, frisør, blomster osv. som betjener eksisterende tettsted/bydel. Tjenestetilbudet skal dekke behovet til de som bor i nærområdet, men ikke ha et handel- eller tjenestetilbud som trekker kunder fra andre deler av kommunen. Et helhetlig handels- og tjenestetilbud skal lokaliseres til Jessheim og Kløfta.

Plasskrevende handel

Jf. Regional plan for handel, service og senterstruktur (2018).



Kan bare etableres innenfor følgende næringsområder der reguleringsformålet er plasskrevende handel:

- Gardermoen næringspark
- Ullensaker næringspark
- Jessheim næringspark

3.1.2 Teknisk infrastruktur

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

- Vann- og avløpsanlegg
- Renovasjonsordning
- Støyskjerming
- Veg og parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg)
- Torg, park, grønnsstruktur
- Lekearealer

3.2 Definisjoner

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonen legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

- Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m.

Reguleringsplanene, og kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

- Frittliggende bebyggelse:

Enebolig, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delt tomannsbolig med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012.

- Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.

- Enebolig:

Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

- Enebolig med integrert sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

- Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men hvor det på eiendommen også ligger én frittliggende mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

- Våningshus:

Se *enebolig med integrert sekundær boenhet*, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.

- Tomannsbolig:

Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

- Konsentrert småhusbebyggelse

Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

- Rekkehus:

Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

- Kjedehus:

Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg.

- Terrassert bebyggelse:

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

- Tre-/firemannsbolig:

Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng, men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

- Lavblokk:

Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer.

- Fortetting og boligfortetting

Med fortetting og boligfortetting menes etablering av nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder, enten i tråd med gjeldende plan eller eventuelt også utover det gjeldende plan angir.

- Småhus

Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

- Boenhet

En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang, herunder inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp) En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

- Hovedbruksenhet

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

- Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål

Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

- Rom med støyfølsom bruk:

Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere 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 nedbørvolum.

- Trinn 1:

Fang og infiltrer (<20 mm)

Ved mindre nedbørmengder 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:

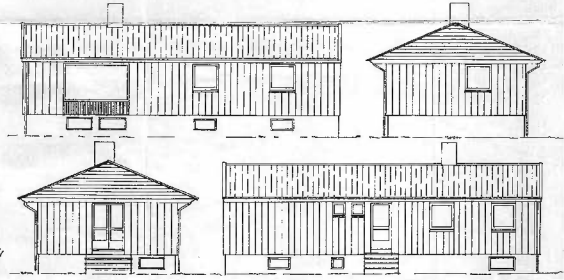
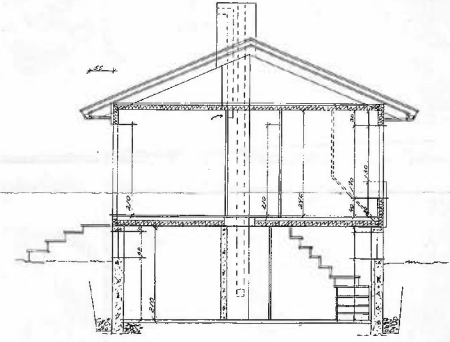
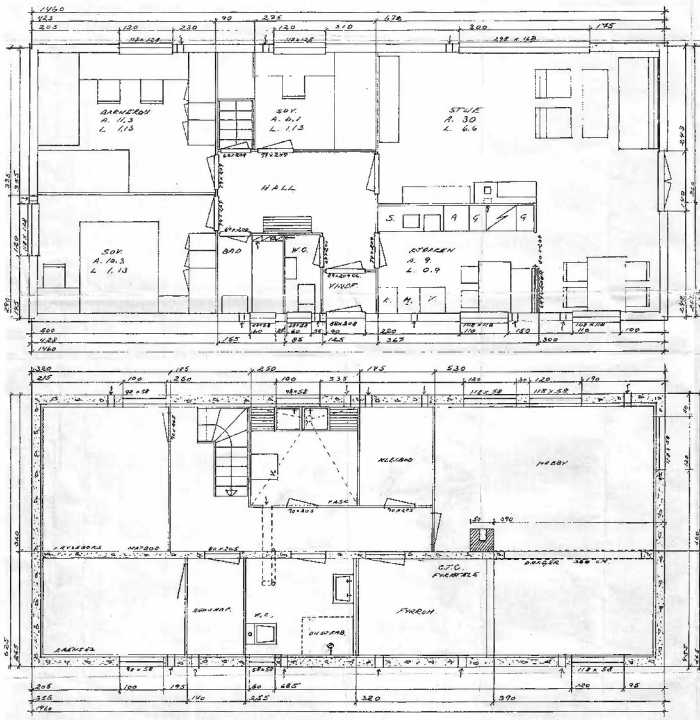
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

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:

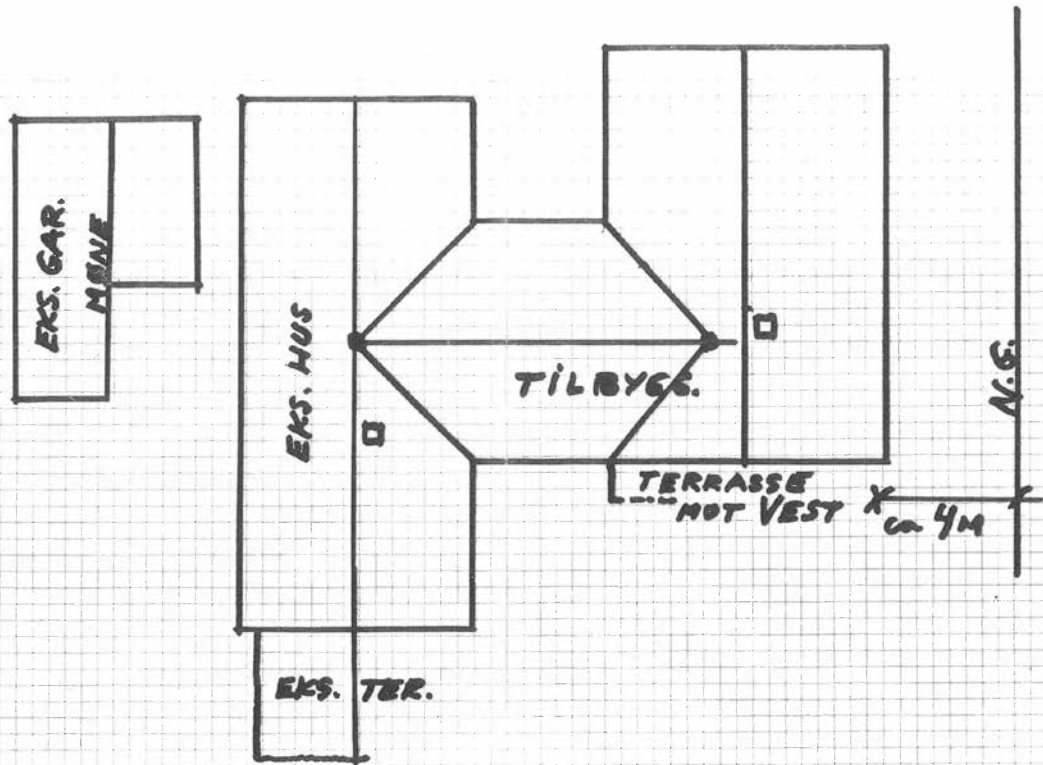
Sikre trygge flomveger (>40 mm)

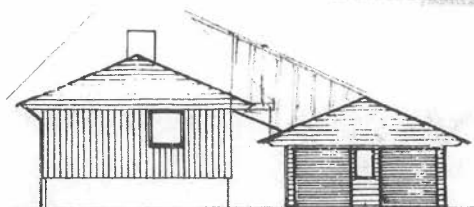
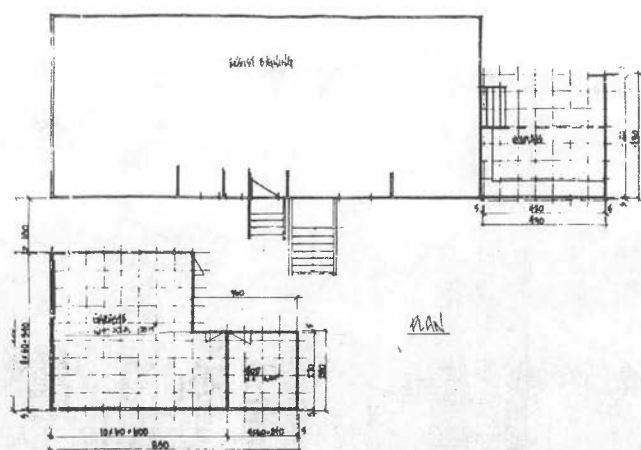
Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre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



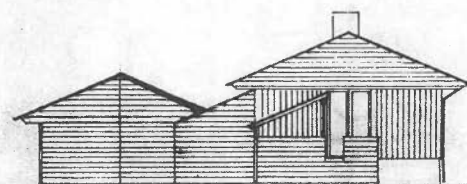
Good work on
this set of drawings
by
S. H. H.

BRADLEY BOLLINGBUSH T. 25-1
BRADLEY BOLLINGBUSH T. 25-1
BRADLEY BOLLINGBUSH T. 25-1
BRADLEY BOLLINGBUSH T. 25-1

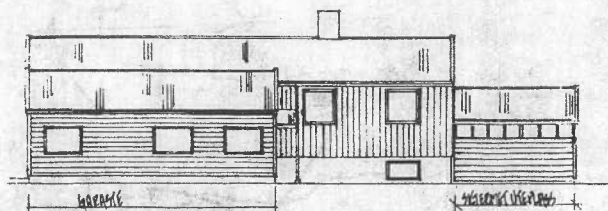




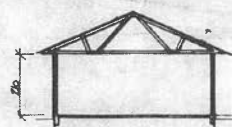
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



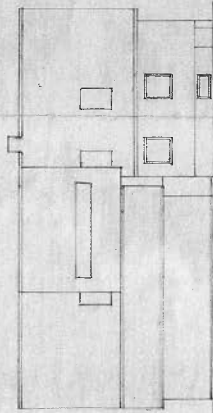
FASADE MOT NØR



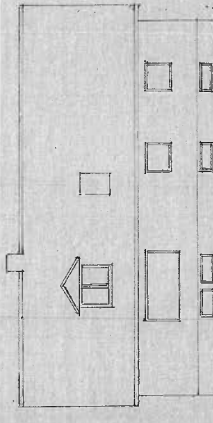
SØRST

Godkjent av
Ullensaker bygningsråd
den 30.9.90 FDB
Sak nr. _____

Skrevet av: H. H. H. H.
Dato: 30.9.90
Sak nr. 30.9.90 FDB

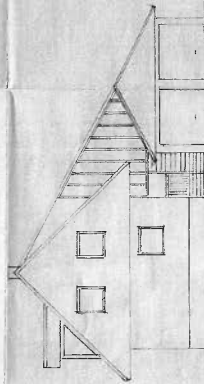


mod Nord

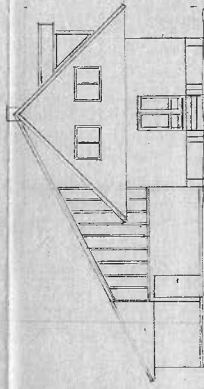


mod Syd

Gedebent nr.
Udvalgt af byggesynd
den 24/10/1914
stk nr.

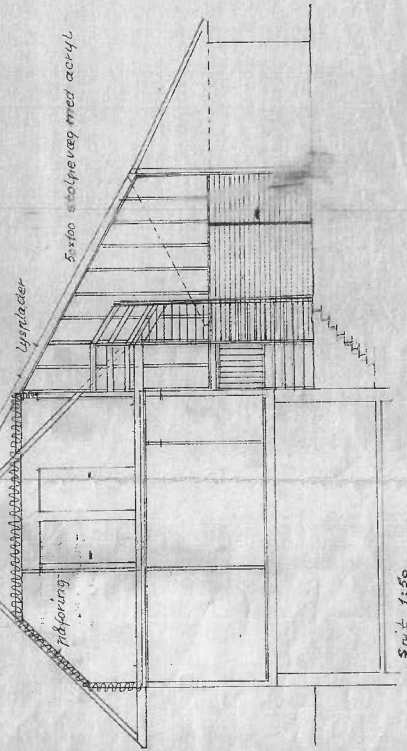


mod Øst



mod Vest

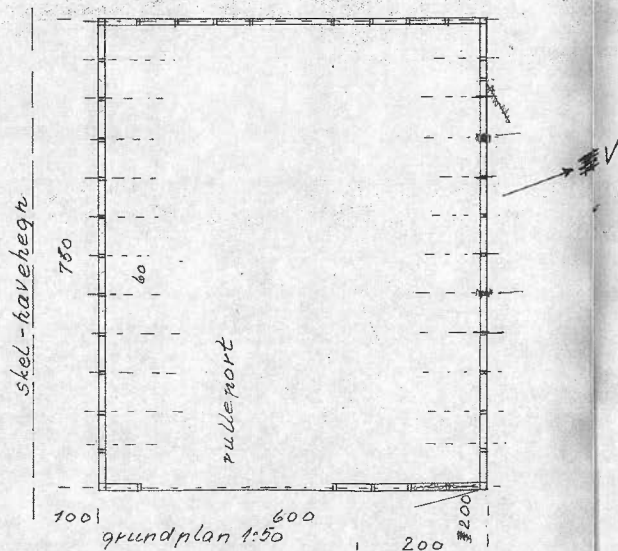
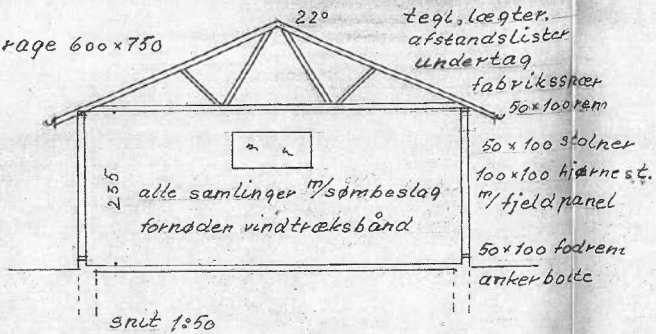
med Deora tag og udluftning
med almindelig
vindtryk



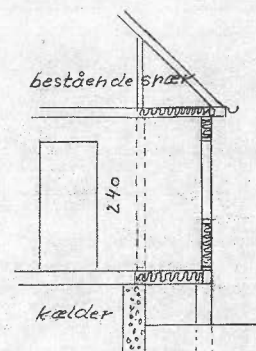
Skizze 1:50



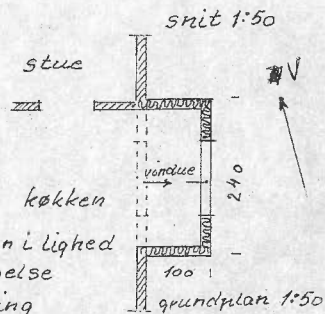
garage 600x750



tilbygning køkken 100x240



Godkjent af
Ullensaker bygningsråd
den 7.7.93
Sak nr.



α 15-6-93 John Jørgensen

Hk. Amund Bryhn. Hiltun 25
facader 1:100

Godkjent av
Lillemakker bygningsskad
den 7.7.93
Sak nr. 478

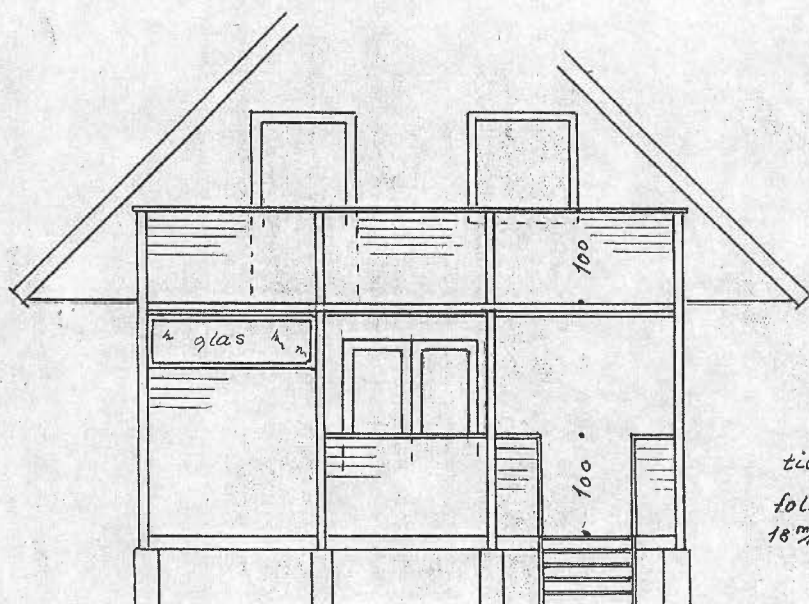
nord vest

øst nord

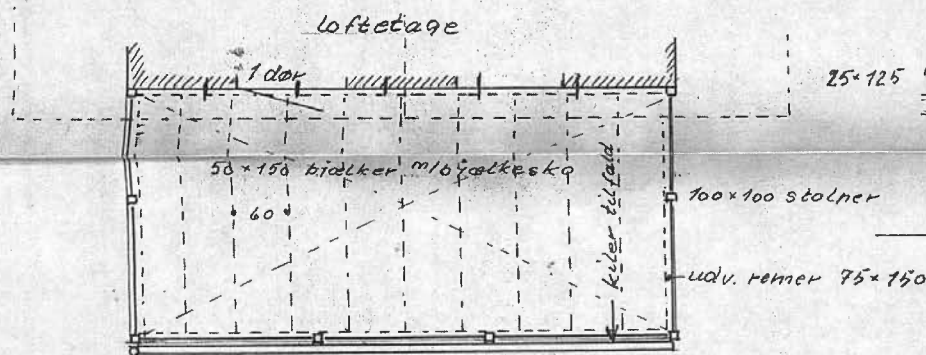
øst øst

süd

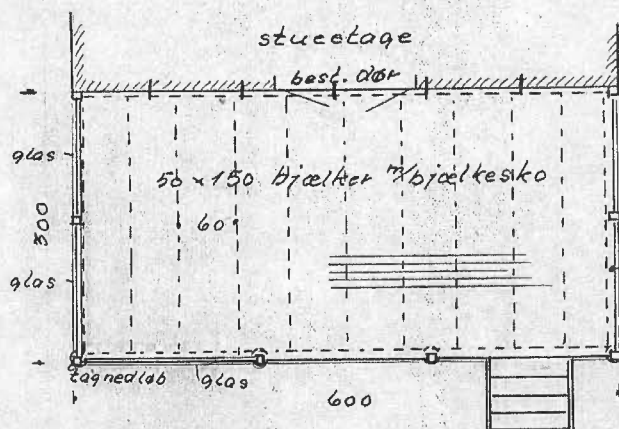
14.1.97 Ark. S. 1111



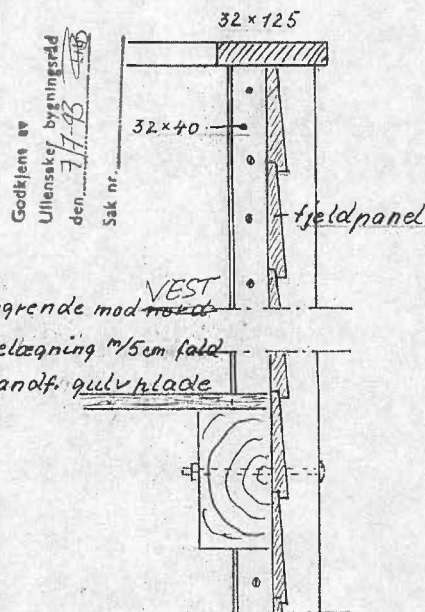
opstalt mod nord 1:50



Altan 1:50

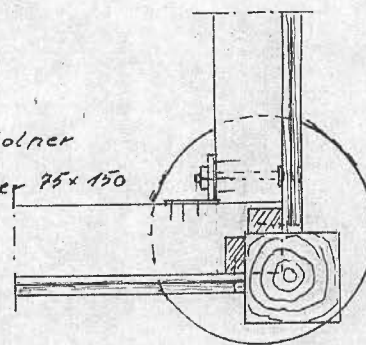


Terrazze 1:50



25x125 1/5 mm afst.

Lodret 1:5



d. 15-6-93 John Jørgensen vandret 1:5

Nabolagsprofil

Hilton 25

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	16 min 🚗
🚆 Kløfta stasjon Linje R13, R13x	20 min 🚶 1.7 km
🚗 Hilton Linje 405, 425	6 min 🚶 0.5 km
🚗 Bakke Linje 405, 425	8 min 🚶 0.7 km

Avstand til byer

Jessheim	12 min 🚗
Oslo	32 min 🚗

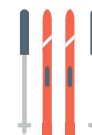
Ladepunkt for el-bil

🚗 EVBox Aspertunet 1-4	18 min 🚶
🚗 Romerikssenteret	21 min 🚶

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 253 m
- 148 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Rambydalen Skisenter
- Kjøretid: 13 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

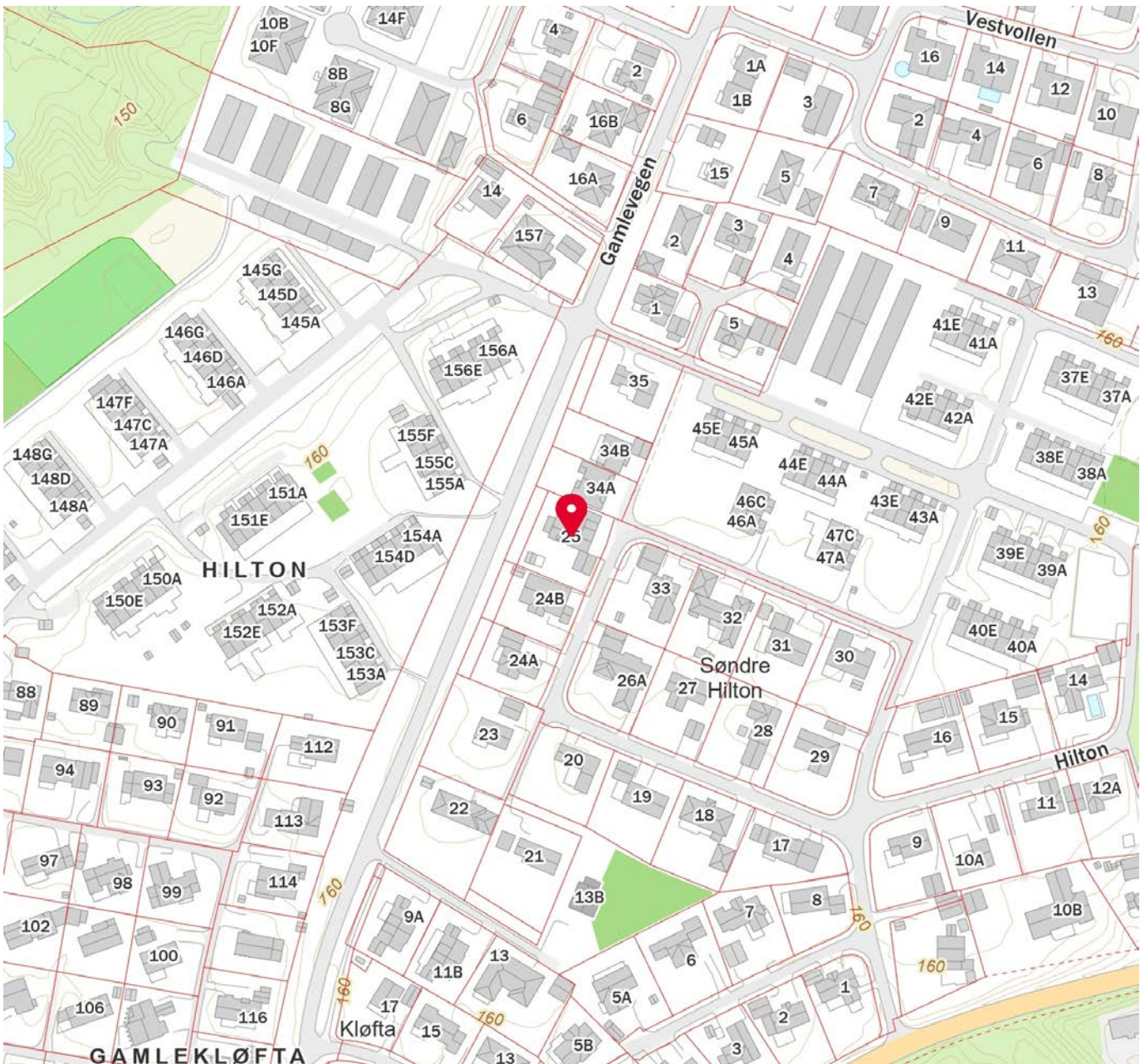
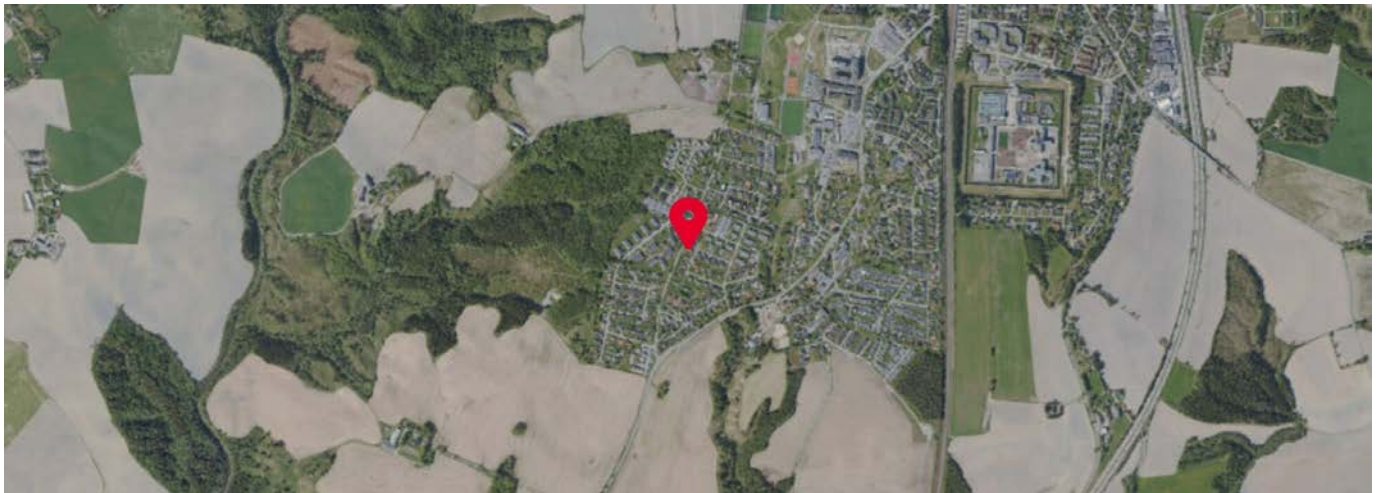
Miklagard Golf	7 min 🚗
Høyt & Lavt Lillestrøm	9 min 🚗
Gjerdrum Golfklubb	14 min 🚗
Bowling1 Jessheim	15 min 🚗
Sørum fritidsgård ridesenter	17 min 🚗

Sport

⚽ Hilton Ballspill	9 min 🚶 0.8 km
⚽ Bakkedalen idr.anlegg Aktivitetshall, fotball, sandvolley	10 min 🚶 0.8 km
🏊 Centerklinikken	16 min 🚶
🏊 Sportica Kløfta	18 min 🚶

Dagligvare

Kiwi Kb Kløfta	16 min 🚶
Kiwi Kløfta PostNord	20 min 🚶 1.7 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hilton 25
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre