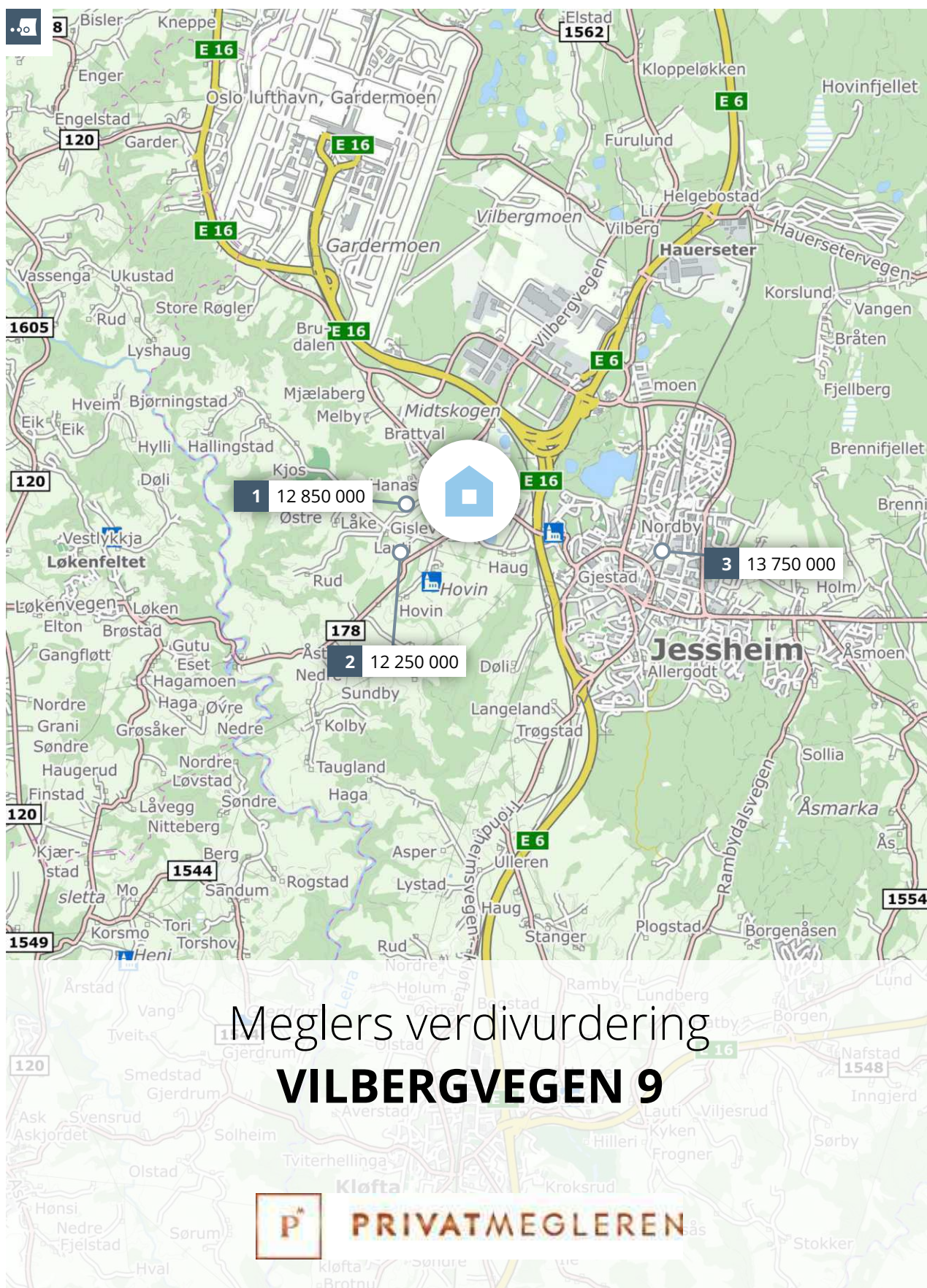




PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL VILBERGVEGEN 9



Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 04.09.2026

Meglers verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kåre A. Brustad.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Vilbergvegen 9, 2067
JESSHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 172 BNR 29 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3209
ULLENSAKER GRUNNKRETS SAND NORD

Verdivurdert til

19 800 000

-	19 800 000	132 886
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	149 m²	- m²	- m²	33 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1993

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gislevollvegen 25 239 m² 1976 27,6 daa 3 sov	21.10.2025	13 990 000	12 850 000	0	12 850 000	53 766
2 Kjosvegen 6 A 500 m² 1893 12,9 daa 4 sov	15.09.2024	14 900 000	12 250 000	0	12 250 000	24 500
3 Rådhusvegen 27 A 263 m² 2012 739 m² 5 sov	19.08.2025	14 500 000	13 750 000	0	13 750 000	52 281

Idyllisk og sjarmerende småbruk på Sand, rett utenfor Jessheim sentrum!

Eiendommen byr på 19,3 mål tomt med flott gårdstun, store grøntarealer og dyrket mark – landlig og usjenert, samtidig som sentrum ligger kun få minutter unna.

Småbruket er blant de eldste på Sand, med historie tilbake til rundt 1850. Stabburet og låven antas å stamme fra denne tiden.

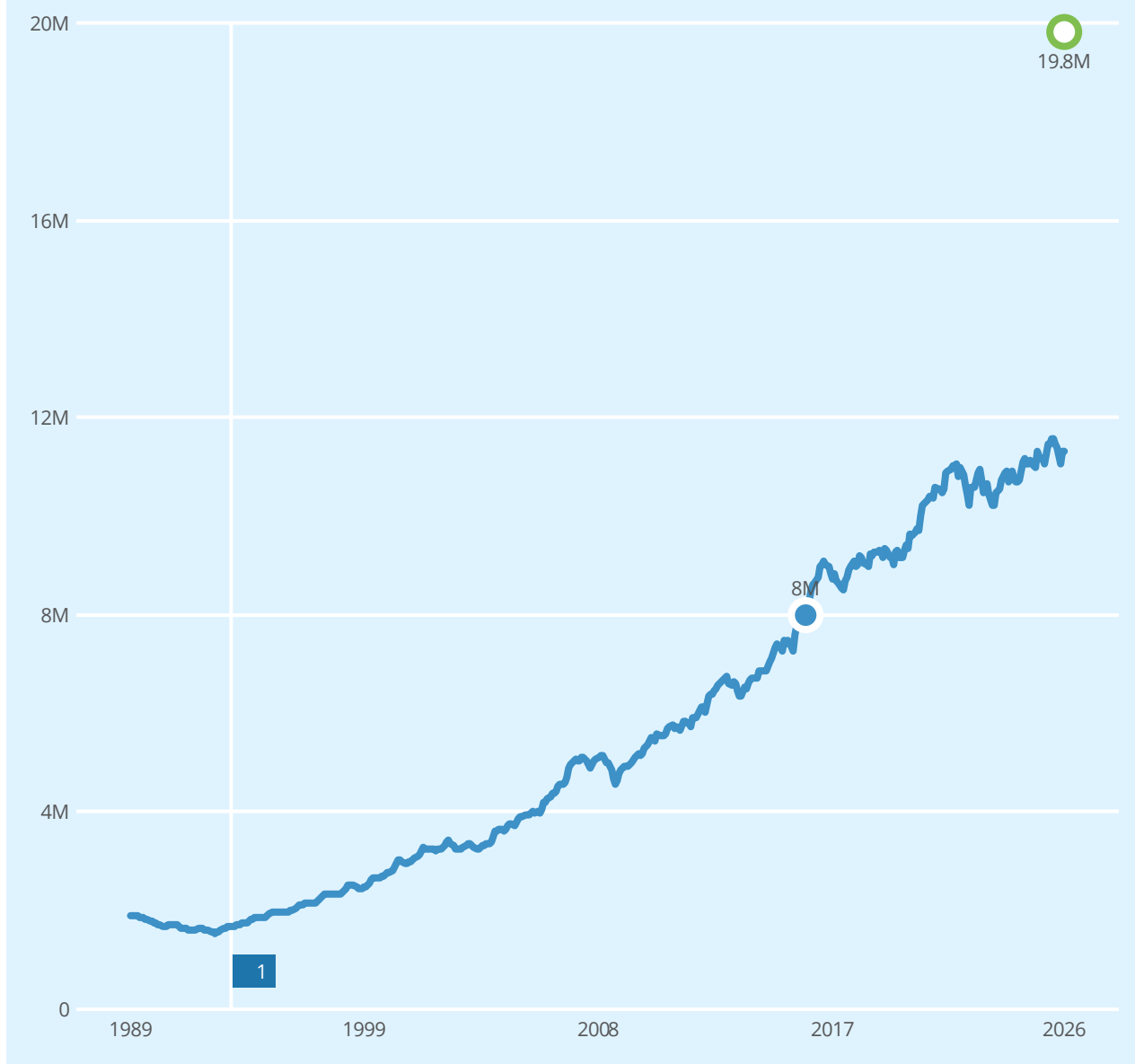
Hovedhuset fra 1993 kombinerer moderne bokvaliteter med klassisk stil og sjarmerende detaljer.

Kvaliteter:

- Innholdsrik enebolig over to plan
- Stor tomt på 19,3 mål
- Klassisk og sjarmerende heltrekjøkken med øy
- Originale detaljer som synlige trebjelker, gruepeis og eldre vedkamin
- Innbyggende stue m/peis og varmepumpe
- 3 soverom
- Sydvestvendt terrasse på 28 kvm
- Stor låve på 218 kvm
- Klassisk stabbur i laftet tømmer
- Dobbeltgarasje med plass til to biler
- Nærhet til skole og barnehage
- Kort vei til Jessheim sentrum



Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
27.05.2016	02.06.2016	02.08.2016	7 690 000	8 000 000	0	8 000 000	2
23.08.1990		23.08.1990	-	194 500	-	194 500	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Meget attraktiv og unik eiendom med etterspurt og sentral beliggenhet

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.



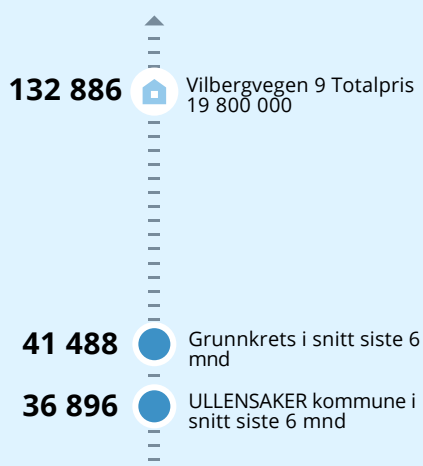
Eneboliger til salgs i 2067 JESSHEIM nå



Eneboliger solgt i 2067 JESSHEIM siste 6 mnd



Analyse m²-priser



Tilstandsrapport



Enebolig



Vilbergvegen 9, 2067 JESSHEIM



ULLENSAKER kommune



gnr. 172, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 386 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 24.08.2026

Rapportdato: 04.09.2026

Oppdragsnr.: 13372-4572

Eiendomsverdi ref nr: ID2685

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen

Uavhengig Takstingeniør

kej@norsktaksering.no

977 88 440



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggjort (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Småbruk bestående av enebolig over 2 etasjer, låve/garasje og stabbur. Småbruket er et av de eldste som ble etablert på Sand. Ifølge historiske kilder er den første bebyggelsen fra rundt 1850. Tomten ble opprettet i 1890. Låven og stabburet antas å være fra dette tidsrommet. Garasjen er tilbygget i senere tid. Låvebygningen og stabburet er registrert som kulturminne i SEFRA-registeret, men er ikke fredet etter kulturminneloven, jf. eiendomsregisteret. Eneboligen ble revet og bygget på nytt i 1993, tilnærmet tilsvarende som opprinnelig bolig. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2023: Utvidet terrasseplattning og satt opp levegg.

2023: Huset ble malt utvendig.

2023: Malt innvendige overflater.

2025: Låve/garasje og stabbur ble malt utvendig.

2025: Slipt og overflatebehandlet parkettgulv i stue og kjøkken/spisestue.

2025: Tilsyn av elektrisk anlegg. Utført av Elvia, sak avsluttet, saksnr. 5452461.

Annet, ukjent årstall: Bad/wc er modernisert med ny baderomsinnredning i senere tid.

Enebolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke, samt kneloft via luker på begge sider. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Det er undertak med sutaksplater, sløyfer, lekter og takstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Det er montert stigetrinn for feier. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasadene er kledd med stående trepanel. Malte trevinduer med koblet glass fra byggeåret. Malt profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 1993. Malt tofløyet terrassedør i tre med koblede glass fra byggeår. Sydvestvendt terrasseplattning på ca. 28 m². Terrassebord i impregnert tre. Levegg i tre med malt trepanel. Det er montert utelamper. Takoverbygget uteplass på ca. 5 m² ved inngangspartiet. Bjelkelaget er anlagt på murblokker og forankret til grunnmur/yttervegg. Terrassebord og trapp er utført i impregnert tre. Rekkverk i malt treverk. Toløps elementpipe fra byggeår. Pusset pipe med bordtaksbeslag og topplate over tak.

Huset har krypkjeller under trebjelkelag. Tilgang til krypkjelleren er via innvendig luke i gulvet og bod under trapp. Krypkjelleren har gruslagt dekke, og det er synlige lufteventiler i grunnmuren.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskillere i trebjelkelag. Gulvflater i 2.etg består hovedsakelig av lakkert tregulv. Gulvflater i 1.etg består av flislagt gulv i entré/gang samt parkettgulv i stue og kjøkken/spisestue. Veggflatene består hovedsakelig av malt tapet/glassfiberstrie og malt trepanel. Himlingene består hovedsakelig av malt eller lakkert trepanel samt malte flater. På kjøkkenet er det malt trepanel og malte bjelker. Pusset og malt pipe innvendig. Sotluker er lokalisert i toalettrom og kjøkken/spisestue. Jøtul kombinert peis/parafinbrenner i stue. Dekkplate i skifer på gulv foran peis. Plassmurt ildsted med åpen

peis og gnistfanger, samt eldre vedovn på kjøkken. Flislagt gulv rundt ildsted. Innvendig lakkert tretrapp med sving og lukkede trappetrinn fra byggeår. Rekkverk og håndløpere i lakkert tre. Malte fyllingsdører i tre. Malte fyllingsdører i tre med glassfelt til kjøkken og stue. Skyvedør mellom to soverom i 2.etg. Malte, glatte skyvedører til walk-in-closet. Malte karmer og listverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2.etg: Bad/wc fra byggeår, som er modernisert i senere tid. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Saltak/skråtak med malt trepanel. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgrepsservantarmatur, innfliset speil og taklampe. Nisje med plassbygde hyller. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

1.etg: Vaskerommet er fra byggeåret. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med malt trepanel. Nedsenket himling med malt trepanel. Høyskap med hvite, glatte fronter og diverse fastmonterte hyller. Skyllekum i rustfritt stål og ettgrepss blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereder, hovedstoppekran og kjøleaggregat for kjølehjørne til kjøkkenet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte, profilerte trefronter, benkeplater i heltre samt frittstående kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrepss kjøkkenarmatur. Taklampe over kjøkkenøy. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr, samt avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap i nisje. Plassbygd og integrert Norcool kjølehjørne. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom fra byggeår med flislagt gulv, veggflater med malt tapet og himling med malt trepanel. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselensservant, ettgrepsservantarmatur, speil og taklampe. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Sotluke til pipe. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

198 liters varmtvannsbereder fra 1993 er plassert i vaskerommet. Vannrør i kobber, kobberrør med plasthylse og vannrør i forniklet kobber av varierende alder. Hovedstoppekrane er lokalisert i vaskerom. Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekket er av plast. Mekanisk avtrekk og naturlig friskluftstilførsel via friskluftsventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk fra vaskerom og bad/wc. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeåret og er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringsskapet er lokalisert i bod under trapp: 63A hovedsikring, jordfeilbryter og ca. 10 fordelingskurser med automatsikringer. I 2025 ble det utført tilsyn av det elektriske anlegget. Tilsynet ble utført av Elvia, sak avsluttet, saksnr. 5452461. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Elektrisk oppvarming med luft-til-luft varmepumpe i stue.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til det som vurderes som faste masser/sandgrunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeåret 1993. Stedvis er det synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Grunnmur i lettklinkerbetong/leca med utvendig pusset og malte overflater. Eiendommen har skrånende terreng mot sørøst. Terrengforholdene rundt boligen på nordøstsiden (inngangssiden) og sørøstsiden er visuelt besiktiget og vurdert som tilfredsstillende med hensyn til helning fra grunnmur. På nordvestsiden er det forholdsvis flatt terreng inn mot grunnmuren. På deler av sørvestsiden er det bygget terrasse, noe som gjør det vanskelig å vurdere helningen fra grunnmuren. Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 1993, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 1993, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggetegning datert 07.05.1993. Det er gitt midlertidig brukstillatelse 02.09.2026.

Låve/garasje

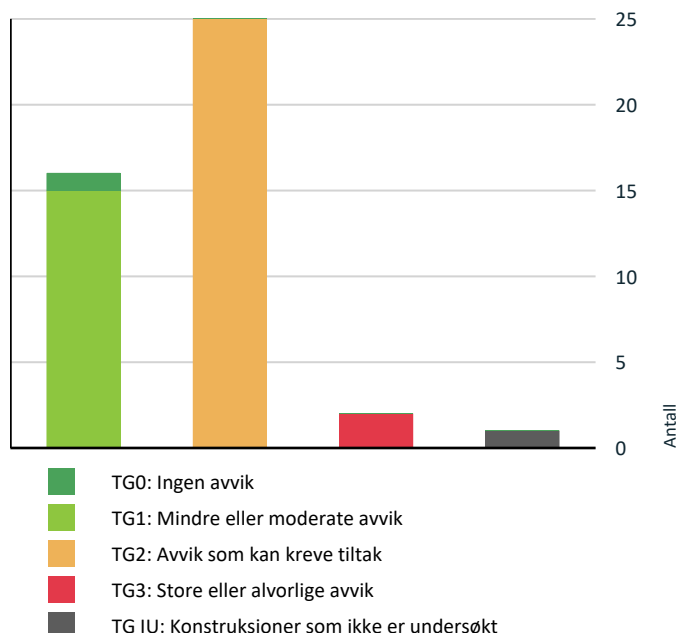
- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

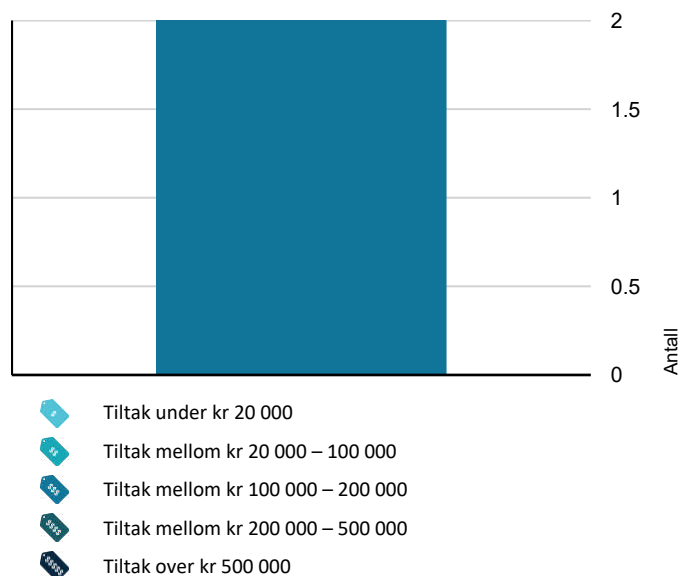
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ❗ Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ❗ Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- ⚠ Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,78 m. Dagens forskriftskrav tilsier en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Videre skal åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinn ikke overstige 10 cm, og det skal være håndløpere på begge sider av trappen.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1993

Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Det er undertak med sutaksplater, sløyfer, lekter og takstein. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og takvindu, med de begrensninger dette medfører. Normal levetid for omlegging av betongtakstein er 30–60 år, og normal levetid før utskifting av betongtakstein er 10–40 år.

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

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Tekkingen har synlig falmet farge og stedvis mosedannelse.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Taket bør renses for mose og overflatebehandles ved behov for å forlenge levetiden på tekkingen og opprettholde funksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå, da begrenset besiktigelse øker risikoen for at skader ikke oppdages. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid, økt risiko for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Taktekking nordøst side



Taktekking nordøst side



Taktekking sydvest side



Taktekking sydvest side

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Det er montert stigetrinn for feier.

Vurdering av avvik:

- Stedvis er det påvist noe slitasje på beslagene som følge av alder.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Slitte beslag bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lekkasjer og følgeskader på underliggende bygningsdeler.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



Påvist noe slitasje på beslagene som følge av alder

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke, samt kneloft via luker på begge sider. Kaldtloft ble besiktiget fra luke via gardintrapp. Kneloft ble besiktiget fra luker. Kaldtloft er isolert mot oppholdsrom, eksakt mengde isolasjon er ukjent. Takkonstruksjonen er luftet med luftespalter ved takfot og ventiler i gavl/mønnet.

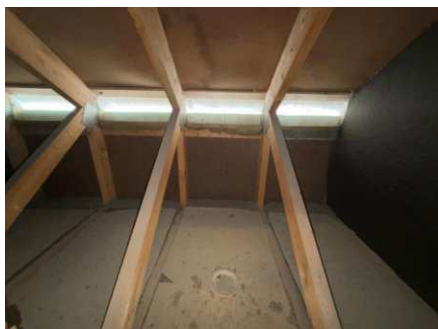
Vurdering av avvik:

- Det ble observert stedvis enkelte eldre fuktmerker/skjolder i undertaket (sutaksplate) på kaldtloft og i kneloft. Ved søk med fuktindikator i kneloft ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier eller skadelig fukt på befaringstidspunktet. Fuktmerkene vurderes å være av eldre dato.

Hele kaldtloftet ble ikke besiktiget grunnet vanskelig adkomst, da det kun var mulig å inspisere fra loftsluke med gardintrapp. Dette medfører begrenset inspeksjonsmulighet, og det kan derfor være avvik som ikke fremkommer av denne rapporten. Det tas forbehold om forhold i takkonstruksjonen som ikke var mulig å inspisere.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på eventuelle endringer i fuktmerker/skjolder, samt å gjennomføre jevnlig tilsyn av kaldtloft og kneloft, spesielt etter kraftig nedbør eller snøsmelting. Begrenset inspeksjonsmulighet gir økt risiko for at skjulte avvik eller skader ikke oppdages, og det bør vurderes å bedre adkomsten for å muliggjøre grundigere kontroll av hele loftet. Eier opplyser at loftet ble besiktiget og funnet i orden i forbindelse med isolering for et par år siden.



Kneloft



Kneloft



Kneloft



Kaldtloft

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasadene er kledd med stående trepanel. Type og mengde isolasjon er ukjent. Trekledningen ble sist malt i 2023. Huset ble malt utvendig i 2023. Fasadene fremstår som normalt vedlikeholdt. Fasadene ble besiktiget fra bakkeplan rundt huset.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist noe mindre værslitasje og råte i endeveden på enkelte kledningsbord, samt tilsvarende i omrammingen rundt enkelte vinduer. Omfanget vurderes som begrenset og typisk for bygningens alder.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
 - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Skadede kledningsbord og omramninger bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre fukt- og råteskader.
- Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for ytterligere skade på fasade og underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Manglende lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Manglende lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Manglende lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med koblet glass fra byggeåret. Malte karmen og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis noe slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år. Normal intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å forlenge levetiden og redusere risikoen for trekk, varmetap og eventuelle fuktskader. Det må påregnes at vinduene kan ha redusert isolasjonsevne og at utskifting kan bli nødvendig på sikt for å unngå økte energiutgifter og ytterligere slitasje.

Ytterdører

Beskrivelse

Malt profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 1993. Malt tofløyet terrassedør i tre med koblede glass fra byggeår. Malte karmen og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker forekommer ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis noe slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra terrassedøren sammenlignet med en dør av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av dører på sikt for å opprettholde funksjon og redusere varmetap. Konsekvensen av slitasje og eldre dører er økt energiforbruk og risiko for trekk, samt mulig redusert levetid.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sydvestvendt terrasseplattning på ca. 28 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i impregnert tre. Levegg i tre med malt trepanel. Det er montert utelamper. Terrasseplattningen ble utvidet i 2023.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Takoverbygget uteplass på ca. 5 m² ved inngangspartiet. Bjelkelaget er anlagt på murblokker og forankret til grunnmur/yttervegg. Terrassebord og trapp er utført i impregnert tre. Rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Trapp og terrassegulv har stedvis værslitt og oppsprukket trevirke.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,78 m. Dagens forskriftskrav tilsier en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Videre skal åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinn ikke overstige 10 cm, og det skal være håndløpere på begge sider av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Værslitt og oppsprukket trevirke bør på sikt utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater i 2.etg består hovedsakelig av lakkert tregulv. Gulvflater i 1.etg består av flislagt gulv i entré/gang samt parkettgulv i stue og kjøkken/spisestue. Parkettgulvene ble slipt og overflatebehandlet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Tregulvene i 2.etg har synlige overflateriper og stedvis glipper mellom gulvbordene. Flislagt gulv i 1.etg har stedvis slitte flisfuger. Det er registrert enkelte mindre sprekker i parketten i 1.etg, noe som er typisk for gulv av denne alder og konstruksjon. Stedvis er det noe knirk i gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør på sikt utføres overflatebehandling og eventuelt utskifting av gulvbord for å utbedre riper og glipper i tregulvene i 2.etg. Slitte flisfuger i 1.etg bør utbedres for å hindre videre forringelse.

Mindre sprekker og knirk i parketten anses som normalt for alderen, men kan utbedres ved behov for å forbedre komfort og utseende. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt slitasje og redusert levetid.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflatene består hovedsakelig av malt tapet/glassfiberstrie og malt trepanel. Himlingene består hovedsakelig av malt eller lakkert trepanel samt malte flater. På kjøkkenet er det malt trepanel og malte bjelker. Normal slitasjegrad. Overflatene ble malt i 2023 og fremstår som normalt vedlikeholdt. Det er mindre bruksmerker, noe som er vanlig ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i trebjelkelag. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 11 mm, og i hovedsoverom ble det målt ca. 10 mm. Det ble ikke påvist skjevheter eller retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre eller brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.



Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ifølge kart på <http://geo.ngu.no/kart/radon/> har området moderate til lave forekomster av radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Toløps elementpipe fra byggeår. Pusset pipe med bordtaksbeslag og toppplate over tak. Pusset og malt pipe innvendig. Sotluker er lokalisert i toalettrom og kjøkken/spisestue. Jøtul kombinert peis/parafinbrenner i stue. Dekkplate i skifer på gulv foran peis. Plassmurt ildsted med åpen peis og gnistfanger, samt eldre vedovn på kjøkken. Flislagt gulv rundt ildsted.

Ildsted/vedovner ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse ved vurdering av piper og ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Pusset pipe over tak har slitasje i pusslaget. Pipebeslaget er fra byggeår. Eldre ildsted/ovner på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Pusslaget på pipen over tak bør utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risiko for vanninntrenging og skader på pipen. Pipebeslaget fra byggeår bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og lekkasjer. Det anbefales å sette inn rentbrennende peisovner.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Huset har kryp kjeller under trebjelkelag. Tilgang til kryp kjelleren er via innvendig luke i gulvet og bod under trapp. Kryp kjelleren har gruslagt dekke, og det er synlige lufteventiler i grunnmuren. Kryp kjelleren ble besiktiget innvendig og fremstod som tørr på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det ble stedvis påvist misfarging på stubbloftsplaten på undersiden av bjelkelaget. Misfargingen kan indikere tidligere fuktpåvirkning, og bør følges opp med jevnlig kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig kontroll av stubbloftsplaten og bjelkelaget for å avdekke eventuell utvikling. På generelt grunnlag er kryp kjeller å betrakte som en risikokonstruksjon med hensyn til fuktproblematikk.

Kryp kjelleren bør overvåkes jevnlig for å oppdage eventuelle endringer i fuktforhold eller skader på et tidlig tidspunkt, for å unngå utvikling av råte, sopp eller andre fuktrelaterte skader.

Tilstandsrapport



Krypkjeller



Krypkjeller



Krypkjeller



Misfarging på stubbloftsplaten på undersiden av bjelkelaget.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig lakkert tretrapp med sving og lukkede trappetrinn fra byggeår. Rekkverk og håndløpere i lakkert tre. Rekkverkshøyden i 2.etg ble målt til ca. 0,91 m. Eier opplyser at det forekommer noe normal knirk i trappen ved belastning. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører i tre. Malte fyllingsdører i tre med glassfelt til kjøkken og stue. Skyvedør mellom to soverom i 2.etg. Malte, glatte skyvedører til walk-in-closet. Malte karmen og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

2.etg: Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Bad/wc er fra byggeåret.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet eller vanntett sjikt. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD/WC

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser. Saltak/skråtak med malt trepanel. Overflatene er modernisert i senere tid, ukjent årstall. Normal slitasjegrad.

2. ETASJE > BAD/WC

Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 5 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv foran dusjkabinett (sluket ligger rett bak). Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger. Overflatene er modernisert i senere tid, ukjent årstall. Normal slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. I henhold til forskriften skal lekkasjevann ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, 1:50 minimum 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100, jevnt fordelt i rommet. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Det benyttes i dag dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



Fallforhold - ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 115 mm overkant gulv foran dusjkabinett (ved sluk)

2. ETASJE > BAD/WC

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har ukjent eksakt type membranløsning. Det antas å være påstrykningsmembran/smøremembran på vegg bak flissjikt, og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av gulv foran sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vannrett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Plastsluk med klemring



Plastsluk med klemring

2. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgrens servantarmatur, innfliset speil og taklampe. Nisje med plassbygde hyller. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Badet er modernisert med ny baderomsinnredning i senere tid, ukjent årstall. Normal slitasjegrad.

2. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

2. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende gang (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt trepanel, isolert trebindingsverk og konstruksjon i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TGO er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende gang



Hulltaking i tilstøtende gang

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

1.etg: Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerommet er fra byggeåret.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet eller vanntett sjikt. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malt trepanel. Nedsenket himling med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Stedvis er det noe slitasje på overflater som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør på sikt vurderes overflatebehandling eller utskifting av slitte områder for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre slitasjen kan være økt risiko for skader på underliggende konstruksjon og redusert levetid på overflatene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 18 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskrift på befaringstidspunktet. I henhold til forskriften skal lekkasjevann ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på våtromsgulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, 1:50 minimum 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100, jevnt fordelt i rommet. Dette er ikke tilstrekkelig ivarettatt.

Tilstandsrapport

- Stedvis er det observert noe slitasje på overflater og flisfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre slitte overflater og flisfuger for å forhindre fuktinntrengning og ytterligere forringelse av gulvet. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for vannskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Fallforhold - ca. 107 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 125 mm topp slukrist

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har ukjent eksakt type membranløsning. Det antas å være løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 18 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Plastsluk med klemring



Plastsluk med klemring

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Høyskap med hvite, glatte fronter og diverse fastmonterte hyller. Skyllekum i rustfritt stål og ettgrep blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereder, hovedstoppekran og kjøleaggregat for kjølehjørne til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Innredning og sanitærutstyr fremstår som funksjonelle, men det er stedvis noe bruksslitasje som følge av alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring eller utskiftning bør vurderes ved behov for å opprettholde funksjonalitet og estetikk.
- Bruksslitasje som følge av alder kan medføre redusert levetid og økt risiko for fremtidige skader eller funksjonssvikt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, vindu og tiluft via luftespalte under dør. Bryter for mekanisk avtrekk er plassert i bod i 2.etg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet vender mot yttervegger på to sider og har utenpåliggende, synlig røranlegg. Våtrommet ble i stedet kontrollert for fukt med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulvet i våtrommet, samt målt med pigger i treverk/trepanel. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte, profilerte trefronter, benkeplater i heltre samt frittstående kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrep kjøkkenarmatur. Taklampe over kjøkkenøy. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr, samt avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap i nisje. Plassbygd og integrert Norcool kjølehjørne. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Eier opplyser at kjølehjørnet har aggregat/kompressor plassert på vaskerom. Kompressoren gir noe driftsstøy i perioder når den slår inn.

Ellers normal slitasjegrاد og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). I henhold til Byggforsk byggedetalj 700.320 om levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 20–60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design, med en anbefalt brukstid på ca. 15 år (normalt 10–25 år). Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:

- Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis noe brukslitasje som følge av alder. Enkelte fronter og benkeplater har lokale bruksmerker og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Innredningen kan benyttes som den er, men det må påregnes videre slitasje og behov for utskifting eller oppgradering på sikt. Utbedring av fronter og benkeplater bør vurderes dersom estetikk eller funksjon forringes ytterligere, for å unngå redusert brukervennlighet og verdiforringelse.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning fra byggeår

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra byggeår med flislagt gulv, veggflater med malt tapet og himling med malt trepanel. Normal slitasjegrad.

1. ETASJE > TOALETTROM

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og taklampe. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Sotluke til pipe. Normal slitasjegrad.

1. ETASJE > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber, kobberrør med plasthylse og vannrør i forniklet kobber av varierende alder. Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom. Rørføringer og

Tilstandsrapport

rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



Røranlegg bad/wc



Røranlegg i kjøkken



Røranlegg og hovedstoppekran i vaskerom

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekket er av plast. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Nær halvparten av forventet brukstid for deler av anlegget er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for oppfølging.

Konsekvens/tiltak

- Det er registrert at nær halvparten av forventet brukstid for avløpsrørene er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting av rør. Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av avløpsrør for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og naturlig friskluftstilførsel via friskluftsventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk fra vaskerom og bad/wc. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vinduer og vegger, eller spalteventiler i vinduer, er den typiske løsningen for byggetiden. Løsningen

Tilstandsrapport

fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsningene som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

198 liters varmtvannsbereder fra 1993 er plassert i vaskerommet. Fabrikkåret gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, stilles det krav om direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Dette kravet ble innført i 2010 for å redusere risikoen for varmgang og brann ved bruk av stikkontakt. Dagens løsning var i henhold til gjeldende krav på installasjonstidspunktet.
- Varmtannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

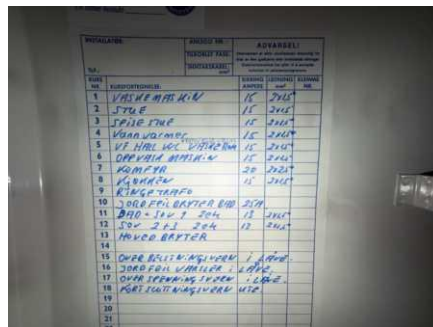
230V systemspenning. Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeåret og er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringsskapet er lokalisert i bod under trapp: 63A hovedsikring, jordfeilbryter og ca. 10 fordelingskurser med automatsikringer. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

I 2025 ble det utført tilsyn av det elektriske anlegget. Tilsynet ble utført av Elvia, sak avsluttet, saksnr. 5452461.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen.



Sikringsskap



Kursversikt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg.

Tilstandsrapport

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier eller beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med luft-til-luft varmepumpe i stue.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med full sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til det som vurderes som faste masser/sandgrunn. På inspiserte steder er det ikke påvist svekkelser eller skader. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Tilstandsvurdering er ikke utført, da forholdene ikke lar seg avdekke ved visuell befarings.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret 1993. Stedvis er det synlig grunnmursplast med toppliste over terreng. Av naturlige årsaker er kontrollen av drenering og drenerende masser begrenset. Huset har krypkjeller og ingen rom under terreng.

Generelt er dreneringens levetid avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20–60 år.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerbetong/leca med utvendig pusset og malte overflater. Basert på visuell observasjon vurderes fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for sin opprinnelige tiltenkte funksjon. Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller synlige skader.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har skrånende terreng mot sørøst. Terrengforholdene rundt boligen på nordøstsiden (inngangssiden) og sørøstsiden er visuelt besiktiget og vurdert som tilfredsstillende med hensyn til helning fra grunnmur. På nordvestsiden er det forholdsvis flatt terreng inn mot grunnmuren. På deler av sørvestsiden er det bygget terrasse, noe som gjør det vanskelig å vurdere helningen fra grunnmuren. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Eier har ikke hatt problemer med vannansamlinger rundt huset.

Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort, og man unngår unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren. På nordvestsiden er det forholdsvis flatt terreng inn mot grunnmuren, noe som kan medføre økt risiko for vannansamling ved grunnmuren.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 1993, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 1993, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Nær halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for fremtidige skader eller behov for utskifting. TG2 settes for å belyse denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å følge med på tilstanden til utvendige vann- og avløpsledninger, og vurdere jevnlig kontroll av røranlegget av fagperson, da nær halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



Synlige vann- og avløpsledninger i krypkjeller

Oljetank

Beskrivelse

Dagtank for parafin er plassert i bod under trapp i 1.etg. Det er kombinert vedovn/parafinovn i stuen.

Vurdering av avvik:

- Dagtanken for parafinovn er ikke i henhold til gjeldende regelverk. Kombinasjonen av alder og materialvalg tilsier at tank med tilhørende utstyr bør fjernes. Kjøper overtar risiko og ansvar for dette forholdet. For mer informasjon om støtteordninger, se www.enova.no.

Konsekvens/tiltak

- Dagtanken og tilhørende utstyr bør fjernes eller bygges om i henhold til gjeldende regelverk for å unngå risiko for lekkasje og forurensning. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle konsekvenser knyttet til dagens løsning. For informasjon om støtteordninger, se www.enova.no.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,78 m. Dagens forskriftskrav tilsier en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Videre skal åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinn ikke overstige 10 cm, og det skal være håndløpere på begge sider av trappen.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Bygninger på eiendommen

Låve/garasje



Anvendelse

Byggeår

1870

Kommentar

Ukjent eksakt byggeår. Tidfesting: 1900-1924 i følge eiendomsregisteret.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, tatt i betraktning alder.

Beskrivelse

Låve fra 1850-1890-tallet. Eksakt byggeår er ukjent. Tidfesting: 1900-1924 ifølge eiendomsregisteret. Låven er registrert som kulturminne i SEFRA-registeret, men er ikke fredet etter kulturminneloven, jf. eiendomsregisteret. Garasjen er tilbygget i senere tid, opprinnelig carport.

Bygningen består av 1.etg med bod/fjøs, dobbelgarasje, samt innredet del bestående av 5 hobbyrom og toalettrom, og 2.etg med bod/lager via utvendig låvebru.

Utvendig: Låven er oppført i trekonstruksjon og teglstein på fundamenter i granitt. Fasader er forblendet med teglstein og kledd med malt stående trepanel. Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak med rupanel/bordtak. Undertaket er tekket i senere tid med sutaksplater. Taket er tekket med takstein. Takrenner og utkastrør i metall/stål. Det er registrert trevinduer med 2-lags glass fra blant annet 1991, 2008 og 2011. Pipe i lettklinkerbetong med sotluke i hobbyrom. Adkomst via låvebru, og malte, panelte og profilerte tredører.

Garasjedelen er oppført i trekonstruksjon bygget i enden av låven. Bærende punkter er fundamentert på søyler i betong. Belegningsstein på gulv. Yttervegger i trebindingsverk kledd utvendig med malt panel. Saltak i tresperrekonstruksjon tekket med takstein. Innvendig har garasjen teglsteinsvegg mot låve, samt malte overflater ellers. Det er lagringshems over halve garasjen. Adkomst via side-/gangdør og 2 stk. motoriserte leddporter. Garasjen er isolert og det er lufting med ventiler. Garasjen ble isolert for ca. 9 år siden. Det er innlagt strøm og lys samt montert luft-til-luft varmepumpe.

Innvendig: I deler av 1.etg av låven er det etablert et hobbyrom/lager på ca. 70 m², oppført som en innvendig konstruksjon i mur og leca («kube») innenfor den opprinnelige låvebygningen. Tiltaket ble utført samtidig som bolighuset ble revet og gjenoppført i 1993. Hobbyrommene ble oppgradert i 2017 med nye el- og rørinstallasjoner, 198 liter varmtvannsbereder, belysning, sikringsskap med automatsikringer, nye malte overflater, nytt laminatgulv, toalettrom med flislågt gulv og innredning, samt en enkel innredning med benk, vask og oppbevaringsløsninger. Rommene er eksternt bruksareal og ikke registrert for varig opphold. Innredningen er utført for praktisk hobby- og lagerbruk. For å gi bedre lysforhold til hobbyrommene er det senere skåret ut tre vindusåpninger i den opprinnelige låveveggen – ett vindu på fremsiden og to på baksiden. Vinduene er plassert i mur/leca-konstruksjonen, som står ca. 18 cm innenfor låveveggen. Tiltakene er utført uten byggesøknad, og vurderes som mindre endringer på et eldre uthus som ikke er registrert for varig opphold. Låvens første etasje har vært benyttet som hobbyrom og lager, og vindusåpningene har ingen betydning for boligens godkjente arealer.

For øvrig har bod/fjøsdel bark og jord på gulv og ellers åpen trekonstruksjon. Bod/lager i 2.etg har dels originale gulvbord og dels spongulv, samt åpen trekonstruksjon i øvrig del av etasjen.

Merknad: Påvist sprekk i glasset i vinduet fra hobbyrommet og inn mot garasjen. Saltutslag på belegningsstein inne i garasjen. Pipen i låven har aldri vært benyttet av selger. Varmepumpen er av eldre modell, og fjernkontroll er tapt. Utvendig trekledning står stedvis nær terreng og er utsatt for fuktopptrekk. Skevheter i eldre bygninger bør påregnes.

Låve/garasje ble malt utvendig i 2025. Fremstår som normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Bygningen er mer enn 100 år gammel, og normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

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

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1870

Kommentar

Ukjent eksakt byggeår. Tidfesting: 1900-1924 i følge eiendomsregisteret.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, tatt i betraktning alder.

Beskrivelse

Stabbur fra 1850-1890-tallet. Eksakt byggeår er ukjent. Tidfesting: 1900-1924 ifølge eiendomsregisteret. Stabburet er registrert som kulturminne i SEFRA-registeret, men er ikke fredet etter kulturminneloven, jf. eiendomsregisteret.

Fundamentert med betongfundamenter til faste masser/grunn og pilarer i tre. Saltak takkonstruksjon i treverk teknet med takstein. Takkonstruksjon med tresperrer og rupanel med brede takutstikk. Takrenner og utkastrør i metall/stål. Yttervegger i laftet tømmer utvendig og innvendig. Uisolert. Trebjelkelag med tregulv innvendig. Lysinnslipp fra vindu i gavlvegg. Adkomst via malt tretrapp og malt panelt boddør. Innvendig tretrapp mellom etasjene. Det er innlagt strøm og lys.

Bygningen er i senere tid reparert med enkelte tømmerstokker, taktro og yttertak, gulvbord i 2.etg og noen bjelker. Stabburet ble malt utvendig i 2025. Merknad: Stedvis antydning til råte på enkelte laftestokker. Fremstår ellers som normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Bygningen er mer enn 100 år gammel, og normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

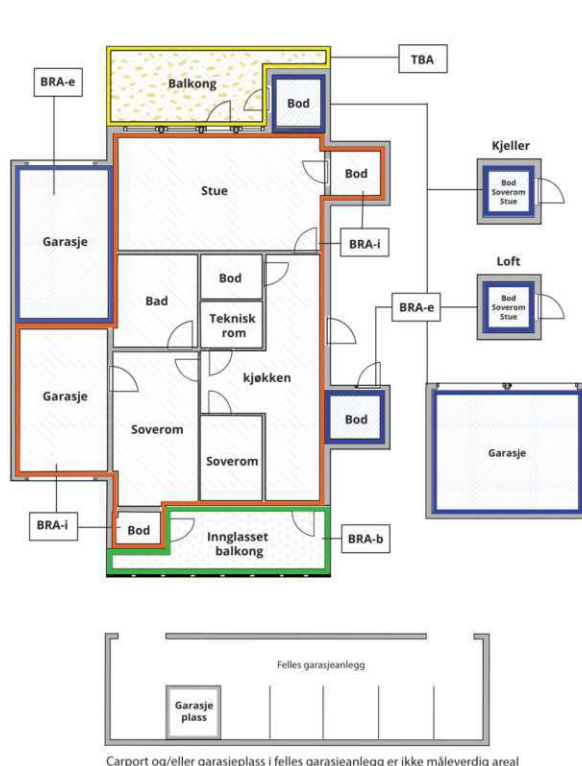
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	59			59		6	65
1. Etasje	90			90	33		90
SUM	149				33	6	155
SUM BRA	149						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bod, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, walk-in closet		
1. Etasje	Entré/gang, toalettrom, bod u/trapp, vaskerom, kjøkken/spisestue, stue		

Kommentar

Kaldtloft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke, samt kneloft på begge sider (ikke måleverdig areal).

2. Etasje: Gang, bod, bad/wc, walk-in-closet og 3 soverom. Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 59 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 65 m². Takhøyde på høyeste punkt målt til 2,37 m.

1. Etasje: Entré/gang, toalettrom, bod under trapp, vaskerom, kjøkken/spisestue og stue med utgang til sydvestvendt terrasseplattning på ca. 28 m² (TBA). Uteplass ved inngangssiden på ca. 5 m² (TBA).

Krypkjeller: Adkomst til krypkjeller via innvendig luke i gulv i bod under trapp (ikke måleverdig areal).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 07.05.1993. Det er gitt midlertidig brukstillatelse 02.09.2026.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Låve/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje		99		99	
1. Etasje		119		119	
SUM		218			
SUM BRA	218				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje		Bod/lager	
1. Etasje		Bod/fjøs, garasje, hobbyrom 1, hobbyrom 2, hobbyrom 3, hobbyrom 4, hobbyrom 5	

Kommentar

2.Etasje: Bod/lager, adkomst via låvebru (BRA-e).

1.Etasje: Bod/fjøsdel og dobbelgarasje, samt innredet del bestående av 5 hobbyrom og toalettrom (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		10		10		5	15
1. Etasje		9		9			9
SUM		19				5	24
SUM BRA	19						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Stabbur	
1. Etasje		Stabbur	

Kommentar

Loft: Stabbur (BRA-e). Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 10 m² inkl. trapp. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 15 m².

1.Etasje: Stabbur (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Hasse Andre Thørn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	172	29		0	19376.5 m ²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse

Vilbergvegen 9

Hjemmelshaver

Hasse Andre Thørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Sand, tett opp til Jessheim sentrum i Ullensaker kommune. Det er kort vei til daglige servicetilbud, barnehage og skoler i alle trinn, samt offentlig kommunikasjon. Gangavstand til Jessheim sentrum gir tilgang til et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud, samt tog- og bussforbindelser. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsområder ved Nordbyttjernet, samt kort vei til Romeriksåsen med muligheter for tur, bading, fiske og jakt. For øvrig er det kort vei til Ullensaker kulturhus med kino og kulturtilbud, idrettsanlegg, flerbrukshall, fotballbane, ballbinge, lekeplass, skøytebane og treningssenter m.m. Oslo lufthavn Gardermoen og Oslo sentrum nås på henholdsvis 10 og 30 minutter med bil.

Adkomstvei

Offentlig adkomst til privat stikkvei.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Stor eiet tomt på ca. 19 376,5 m². Noe av arealet er overflatedyrket og benyttet som beitemark, for øvrig består tomten av noe skog- og naturområde. Hage og tun rundt boligene er opparbeidet med plen, diverse beplantninger, terrasseplattning og løvtrær. Gruslagt adkomst og gårdsplass.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2026	Egenerklæring er fremvist	Gjennomgått		Nei
Eier	28.08.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	03.09.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Gjennomgått		Nei
Megler	02.09.2026	Boliginformasjon fra megler	Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	28.08.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	
2	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260233
Adresse	Vilbergvegen 9		
Postnr.	2067	Sted	JESSHEIM
Selgers navn	Hasse Andre Thørn		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

93318046

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

H A

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Tilknyttet offentlig vann- og avløp.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Initialer selger:
H A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
H A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utskifting av noen automatsikringer i forbindelse med el- tilsyn i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det var noen jordfeil-automatsikringer som ikke utløste seg under test, så dem ble byttet ut med nye sikringer.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- ☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Elsikkerhet Norge AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- ☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- ☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- ☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- ☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Initialer selger:
H A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Låve og stabbur fra 1800 tallet har enkelte eldre/dårlige/råte bord og stokker.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ikke observert mus eller skadedyr inne i eneboligen eller i inne innredet del (hobbyrom) av låven. Naturlig forekomst av mus kan forekomme i eldre uthus (låve/stabbur/garasje).

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er mindre utettheter rundt garasjeportene.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
H A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Utført for ca 9 år siden - Garasjen ble isolert for ca. 9 år siden, og det ble etablert hems over halve dobbeltgarasjen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Egeninnsats.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
H A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

26.08.2026

Signert av

Hasse Andre Thørn



Adresse

Vilbergvegen 9, 2067 JESSHEIM

Dato for energimerking

03.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-344358

Bygningkategori

Småhus

Bygningsnummer

15336994

Gårdsnummer

172

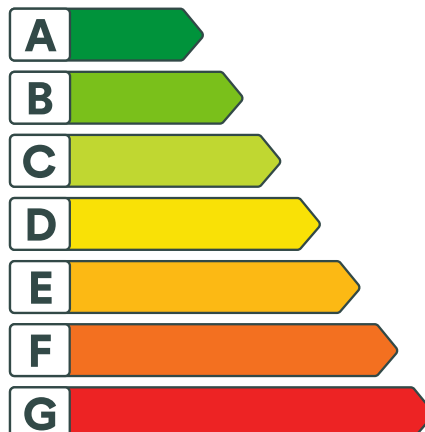
Bruksnummer

29

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1993

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

150,0 m²

Oppvarmet bruksareal

150,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

161,17



ULLENSAKER
KOMMUNE

Utskriftsdato: 01.09.2026

Forespørsel om offentlige planer mm i forbindelse med salg av eiendommen gnr: 172 bnr: 29 snr:

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ullensaker kommune

Kommunenr.	3209	Gårdsnr.	172	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Vilbergvegen 9, 2067 JESSHEIM								

PLANSTATUS:

Les vedlagt planrapport nøye. Den lister alle planer som er gjeldende for eiendommen.

Enkelte eldre planer er ikke digitalisert og vil dermed ikke synes med egne flater i plankartene. Informasjon om disse kan derimot hentes på <https://arealplaner.no/ullensaker3209/>. PlanID for alle gjeldende planer finner du i vedlagte planrapport.

STØYFORHOLD:

Vedlagte områdeanalyse lister de støykildene som berører eiendommen. Er eiendommen berørt av en eller flere støykilder vil dette kunne medføre krav til, eller begrense, bruk og tiltak på eiendommen. Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Se også veiledning på <https://www.ullensaker.kommune.no/virksomheter/byggesak/veiledning/>

VEG, VANN OG AVLØP:

- | | |
|--|--|
| ☒ Tilknyttet off. vann og avløp | ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| ☒ Ingen restanser på kommunale avgifter. | ☐ Eiendommen har kr __ i restanse for kommunale avgifter. |
| ☒ Eiendommen ligger til offentlig veg. | ☐ Eiendommen ligger til privat veg. |

For eiendommer som har installert vannmåler vil avgifter for vann og avløp variere med forbruk.

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

Andre opplysninger

Her er det to terminer.
Faktura termin 2/2026 ble sendt ut forrige uke 35.
Den gjelder for perioden 1. juli til 31. desember 2026.
Forfallsdato er 20. september 2026. Den er da ikke betalt ennå

Kommunen har ikke tegninger av eldre uthusene

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Ullensaker kommune

Adresse: Furusetgata 12, 2050 Jessheim

Telefon: 66108000

Utskriftsdato: 26.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ullensaker kommune

Kommunenr.	3209	Gårdsnr.	172	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vilbergvegen 9, 2067 JESSHEIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 995,94 kr
Feiing	918,00 kr
Renovasjon	4 895,00 kr
Vann	5 160,17 kr
Sum	18 969,11 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr	25%	1 Stk	3052.50	1/1	0 %	3 052,50 kr	3 052,50 kr
140l Restavfall	25%	1 Stk	2380.00	1/1	0 %	2 380,00 kr	2 380,00 kr
Vann etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	149 m2	29.90	1/1	30 %	5 791,63 kr	5 791,63 kr
Avløp etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	149 m2	48.30	1/1	30 %	9 355,71 kr	9 355,71 kr
Feiegebyr ØRB uten mva	0%	2 Løp	365.00	1/1	0 %	730,00 kr	730,00 kr
Tilsynsgebyr ØRB uten mva	0%	2 Løp	245.00	1/1	0 %	490,00 kr	490,00 kr
					Sum	21 799,84 kr	21 799,84 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HYNNE NORDRE	Beregnet areal	19376.5
Etablert dato	18.07.1890	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.14	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	172/29
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	172/29
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Forretning over eksist. matrikkelenhet	18.01.2002	36/10		
Oppmålingsforr.	18.10.2010	10/4697		0235-Mnrmangler, 137/3, 172/13, 172/29, 172/277, 172/393
Kartforretning	29.01.1992			172/29 (1759,1)
Kartforretning				
Skylddeling	18.07.1890			172/1, 172/29
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6670452.2	618430.71	0	Ja	19376.5	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
THØRN HASSE ANDRE	Hjemmelshaver (H)	Vilbergvegen 9	Bosatt (B)
F090173*****	1/1	2067 JESSHEIM	

Adresse

Vegadresse: Vilbergvegen 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2067 JESSHEIM	Kirkesogn	02070701 Hovin
Grunnkrets	403 Sand nord	Tettsted	653 Sand
Valgkrets	8 Hovin		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	15336994		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	17.11.1993
2	151321151		Enebolig (111)	Bygning revet/brent (BR)	
3	151250483		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	151250491		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 15336994: Enebolig (111), Tatt i bruk 17.11.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	149
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	149
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.06.1993	16.06.1993	
Igangsettingstillatelse	17.10.1993	17.11.1993	
Tatt i bruk	17.11.1993	17.11.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vilbergvegen 9	H0101	172/29	149	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	59	0	59	0	0	0
H01	1	90	0	90	0	0	0

2: Bygning 151321151: Enebolig (111), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
----------------	------	----------	-----------

Bygning revet/brent		02.03.2006	
---------------------	--	------------	--

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	172/29	-	-	-	-	-

3: Bygning 151250483: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	172/29	-	-	-	-	-

4: Bygning 151250491: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	172/29	-	-	-	-	-



Ullensaker kommune

Adresse: Furusetgata 12, 2050 Jessheim

Telefon: 66108000

Utskriftsdato: 26.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ullensaker kommune

Kommunenr.	3209	Gårdsnr.	172	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vilbergvegen 9, 2067 JESSHEIM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❌ Kommuneplaner under arbeid

❌ Kommunedelplaner under arbeid

❌ Reguleringsplaner over bakken

❌ Reguleringsplaner bunn

❌ Bebyggelsesplaner

❌ Bebyggelsesplaner under bakken

❌ Kommunedelplaner

❌ Reguleringsplaner under bakken

❌ Reguleringsplaner under arbeid

❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❌ Bebyggelsesplaner over bakken

❌ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	008
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/4011/kommuneplanbestemmelser---endelig-utgave-etter-mekling-og-behandling_uten-markeringer-etter-kst-24.03.26.pdf
Delarealer	Delareal 19 377 m ² KPHensynsonenavn H190_2 Byggerestriksjonskart - med tre rullebaner, alternativ øst (BRA-kart) KPSikring Andre sikringssoner
	Delareal 8 519 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 9 m ² Arealbruk Naturområde,Nåværende
	Delareal 526 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 10 323 m²
Arealbruk Friområde,Nåværende

Delareal 19 377 m²
KPHensynsonenavn H190_3
KPSikring Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	210
Navn	Øst for Vilbergvegen, Sand, gnr. 172/13
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/790/210b.pdf
Delarealer	Delareal 70 m ² Formål Bevaring av bygninger
	Delareal 11 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B5
	Delareal 70 m ² Formål Bolig/Kontor Feltnavn SBBN
	Delareal 3 m ² Formål Naturvernområde Feltnavn SN
	Delareal 3 m ² Formål Annen veigrunn
	Delareal 7 m ² Formål Parkbelte i industriområde Feltnavn SV2
Id	51
Navn	Gangveg Sand
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.1980



ULLENSAKER
KOMMUNE

Utskriftsdato: 01.09.2026

Kulturminner

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ullensaker kommune

Kommunenr.	3209	Gårdsnr.	172	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Vilbergvegen 9, 2067 JESSHEIM								

Det ligger ikke registrerte kulturminner på eiendommen.									☐
Kommentarer:	Eiendommern ligger i kulturmiljøplanen med med høyt vurderte lokaliteter: 172/13, 172/29 Nordre Hynne og «Snikkerstua» (vpl 403-4, VK3, VK2) To småbruk med sammen satt bygningsmiljø, bl.a. nytt våningshus, men uthusene har høy grad av autenticitet og gir området som helhet et tidsbilde fra sveitserstilepoken. Kommunedelplan for kulturmiljø-del 2 kan leses på kommunens nettside.								

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



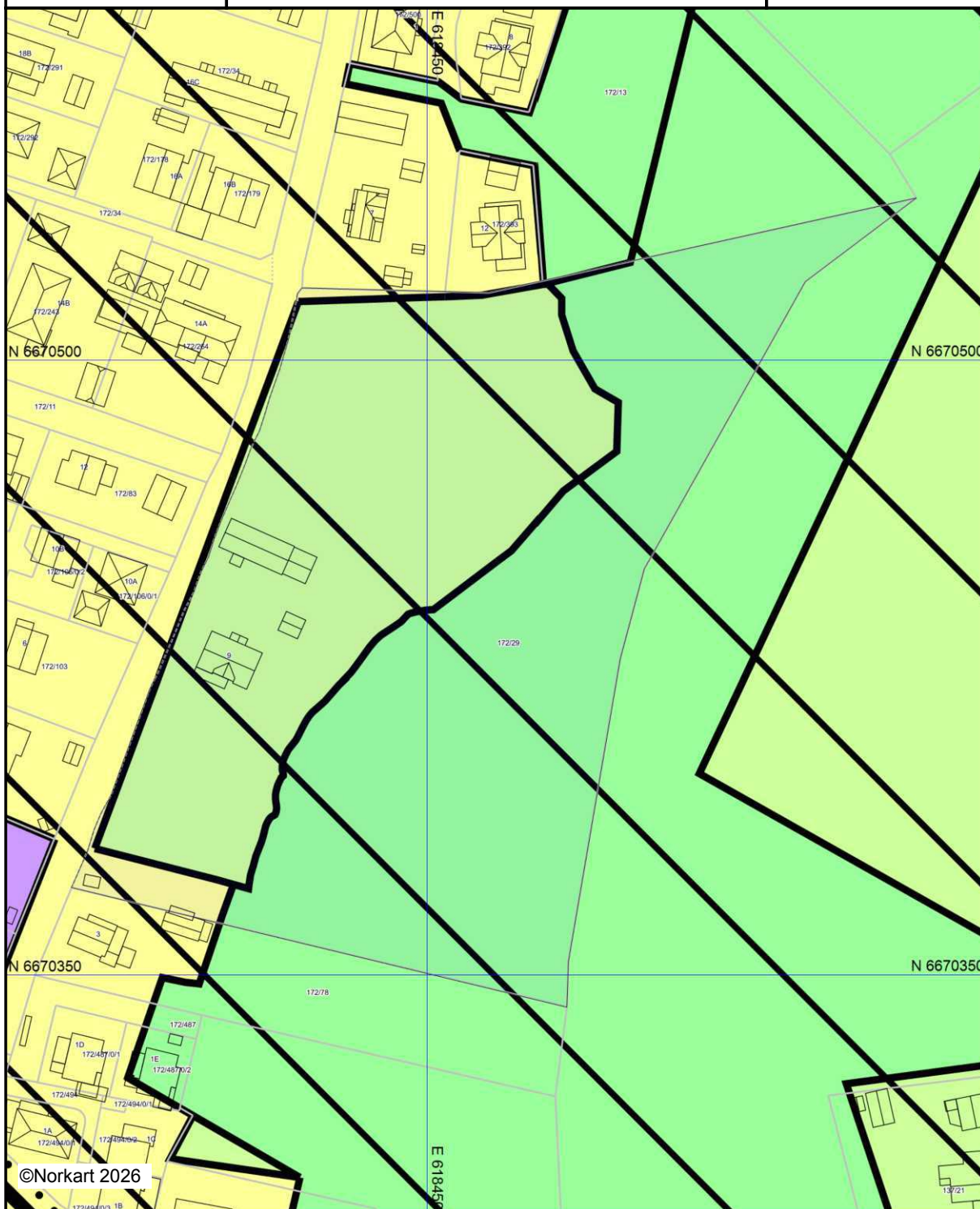
Ullensaker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 172/29
Adresse: Vilbergvegen 9
Dato: 26.08.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

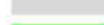
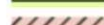
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysonegrense
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Naturområde - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Jernbane - eksisterende

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Anlegg for lek
	Privat veg
	Parkbelte i industristøk
	Naturvernområde (på land)
	Fellesområder
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Bolig/Kontor
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



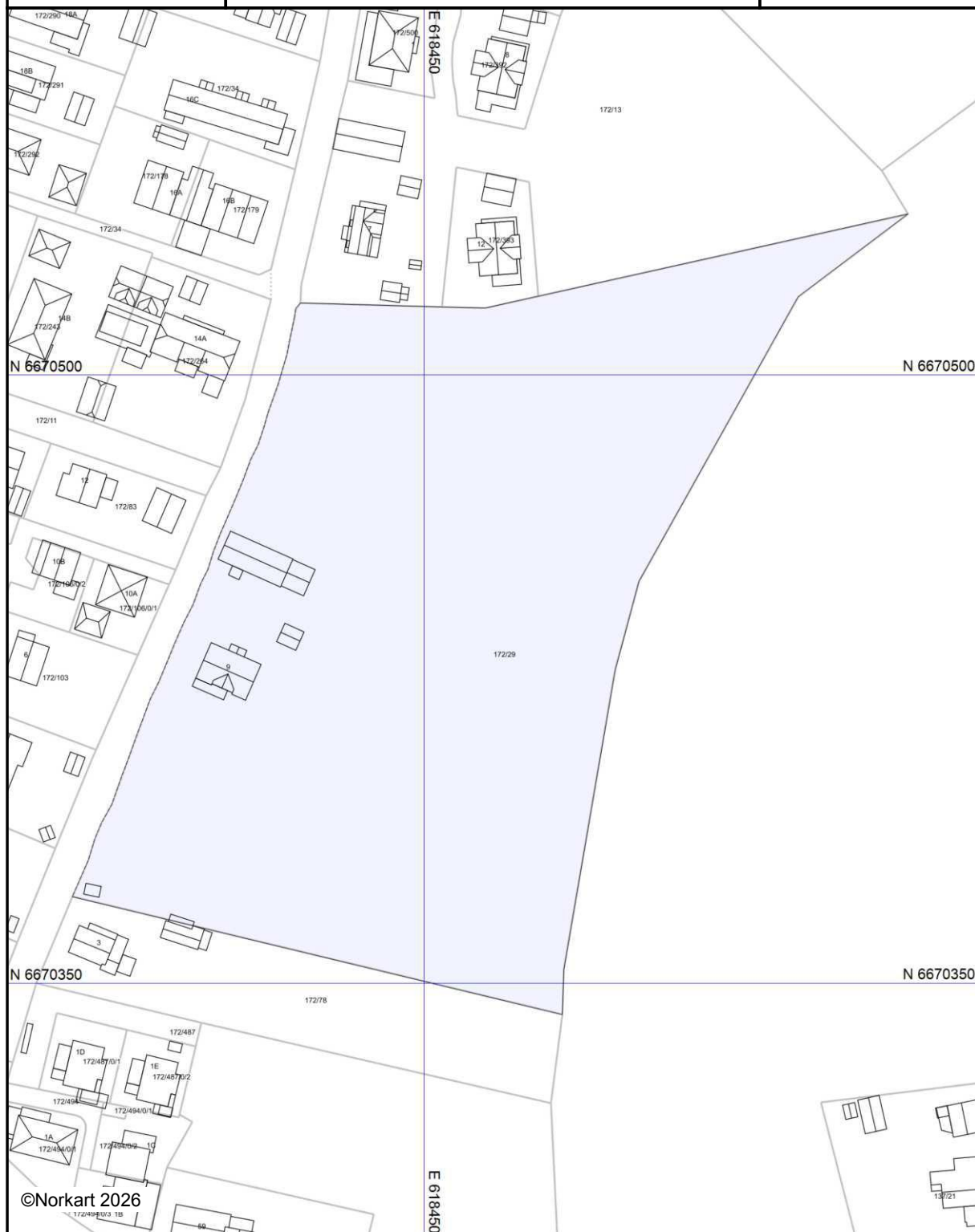
Ullensaker kommune

KommunedelplanHoring

Eiendom: 172/29
Adresse: Vilbergvegen 9
Utskriftsdato: 26.08.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Tegnforklaring



Ullensaker kommune

Ledningskart

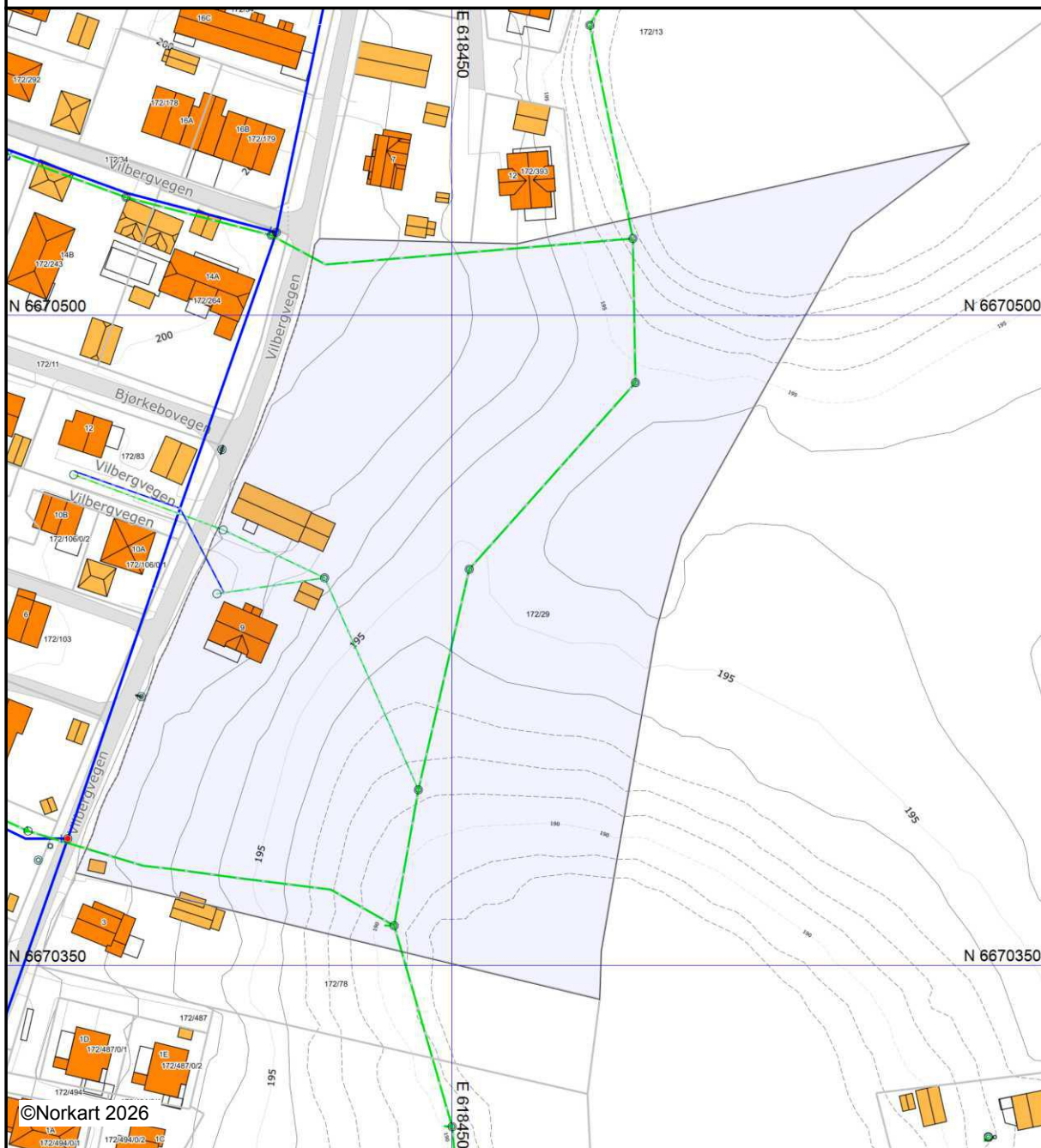
Eiendom: 172/29
Adresse: Vilbergvegen 9
Dato: 26.08.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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

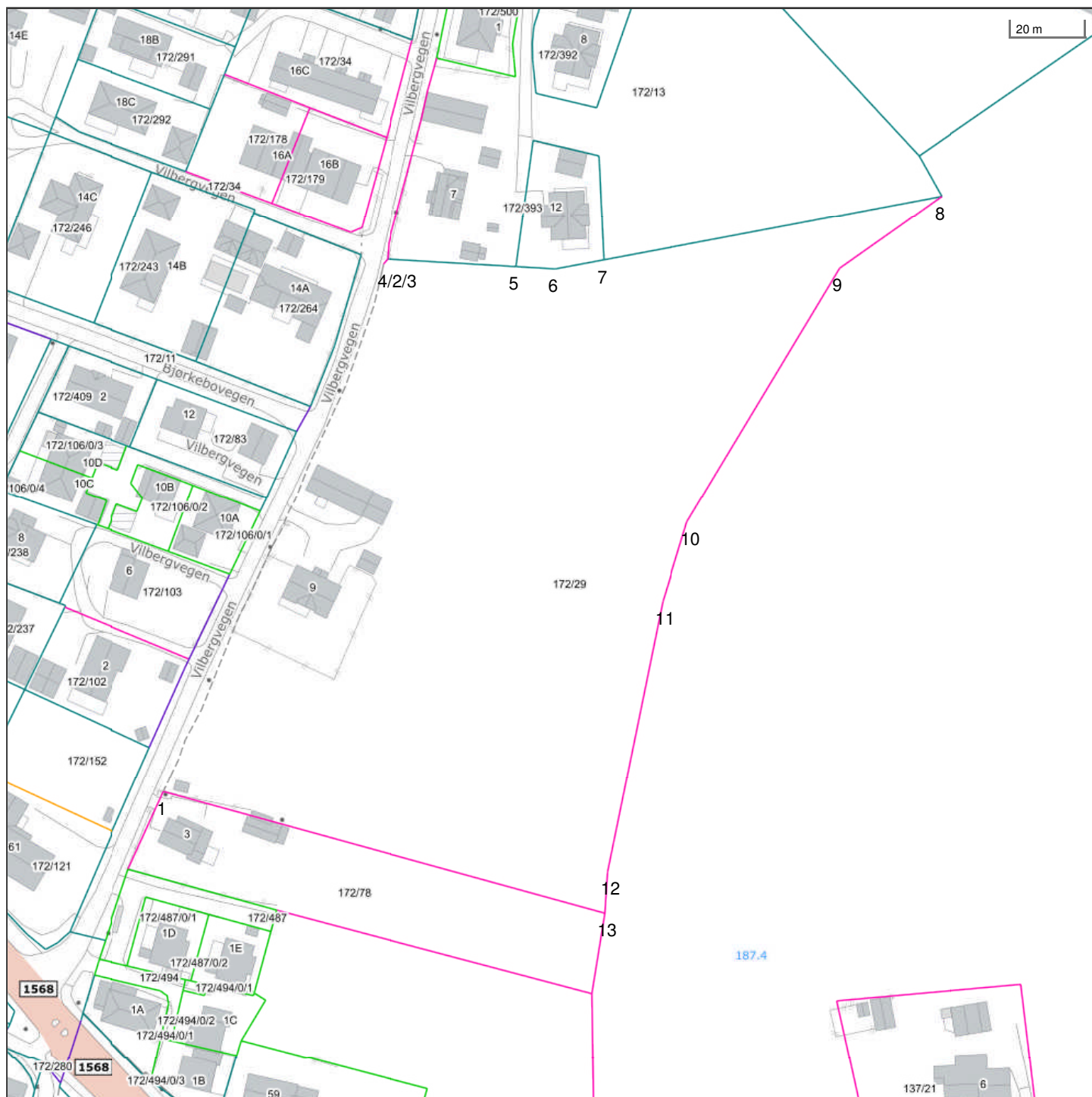


©Norkart 2026

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



Eiendomskart for eiendom 3209 - 172/29//



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

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfaste
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

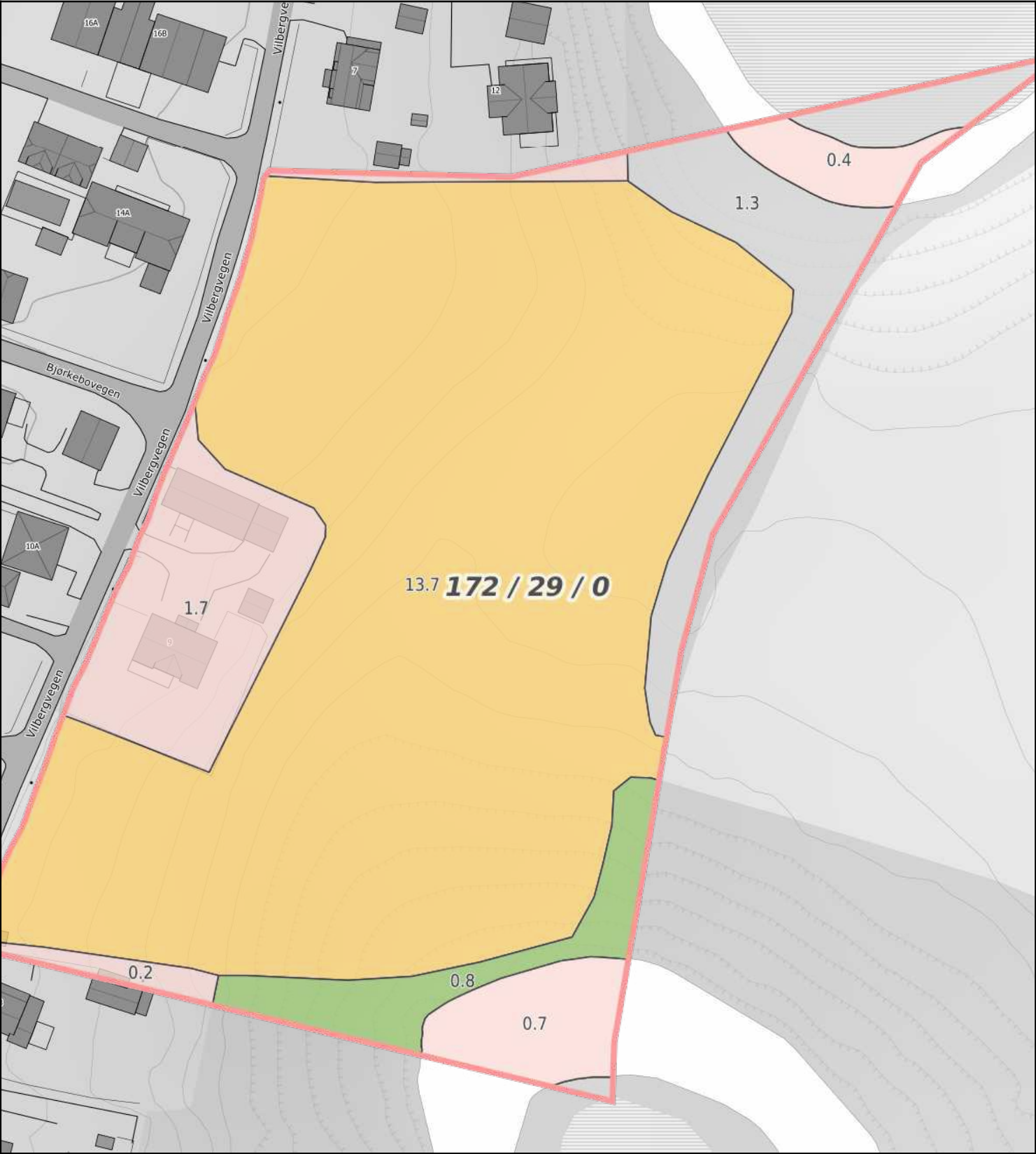
● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ○ Grensepunkt - bolt
 ✕ Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	19 376,50 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6670452,2	Øst	618430,71

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6670371,32	618362,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	124,60	
2	6670514,46	618417,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	153,71	
3	6670516,3	618418,25	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,87	
4	6670517,72	618419,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,80	
5	6670516,79	618454,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,00	
6	6670516,51	618465,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,71	
7	6670519,41	618478,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,44	
8	6670539,67	618569,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	93,68	
9	6670519,22	618542,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,01	
10	6670449,08	618503,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	80,43	
11	6670427,23	618497,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,64	
12	6670353,39	618484,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	74,92	
13	6670342,23	618484,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,17	



0

10

20

30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 02.09.2026 09:58

Eiendomsdata verifisert: 02.09.2026 09:32

GÅRDSKART 3209-172/29/0

Tilknyttede grunneiendommer: 172/29/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIODIVERSITET

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

==

Fulldyrka jord

≡

Overflatedyrka jord

≡

Innmarksbeite

≡

Produktiv skog *

≡

Annet markslag

≡

Bebyggd, samf., vann, bre

≡

Ikke kartlagt

≡

Sum

AREALTALL (DEKAR)

13.7

0.0

0.0

0.8

1.8

3.1

0.0

19.4

13.7

0.0

0.8

4.9

0.0

19.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

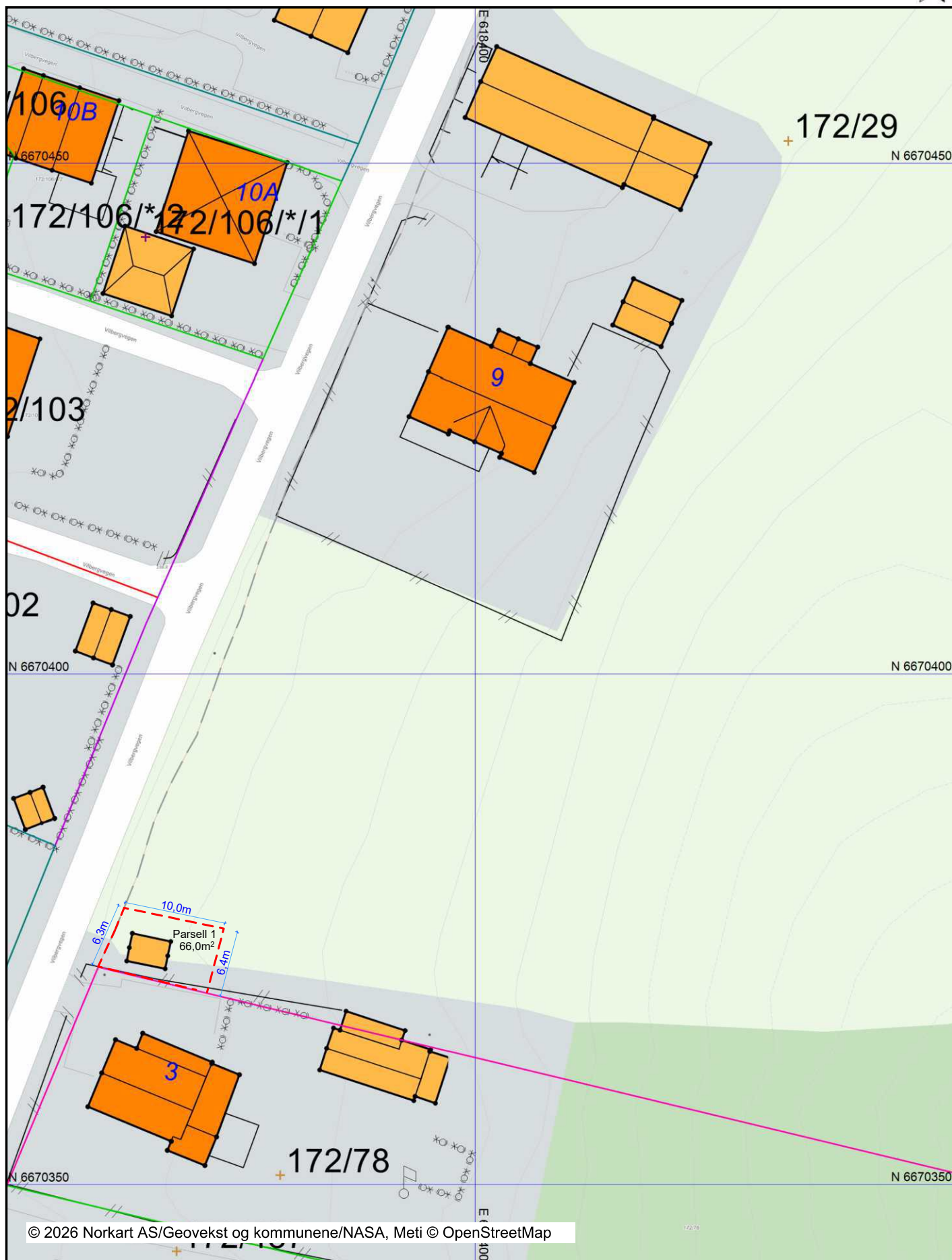


Vilbergvegen 9

Dato: 17.08.2026

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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



← Tilbake til søk

Skriv ut



Vilbergvegen 9

2067 Jessheim, Ullensaker kommune

Matrikkelnummer

3209 - 172 / 29

Kommunennummer

3209

Gårdsnummer

172

Bruksnummer

29

Festenummer

-

Seksjonsnummer

-

Nøkkelopplysninger

 <u>Eiendomsareal</u>	19 376,5 m ²
 <u>Type</u>	Grunneiendom
 <u>Festegrunn</u>	Nei
 <u>Seksjonert</u>	Nei
 <u>Bruksnavn</u>	Hynne Nordre

Eiendommen er tinglyst

 [Vis aktiv grunnboksutskrift](#)

Denne eiendommen er tinglyst i grunnboken, det offentlige registeret over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler.

I den aktive grunnboksutskriften kan du se informasjon om heftelser og rettigheter eiendommen har. [Les mer om grunnboken](#) .

Mer informasjon om eiendommen

Eiendomsforhold

<u>Koordinater</u>	6674823 285415 (32633) 
<u>Historisk oppgitt areal</u>	0 m ²
<u>Arealmerknad</u>	Hjelpelinje vegkant
<u>Under sammenslåing</u>	Nei
<u>Grunnforurensing</u>	Nei
<u>Kulturminner</u>	Nei
<u>MUF</u>	Nei

Grunnerverv

Nei

Jordskifte krevd

Nei

Adresser (1)



Vilbergvegen 9



Bygninger (3)



Alle



15336994 – Enebolig



151250483 – Garasjeuthus anneks til bolig



151250491 – Garasjeuthus anneks til bolig



Teiger (1)



Eiendomsteig – 19 376,5m²



Eier du denne eiendommen?

Nå kan du se og oppdatere dine eiendomsopplysninger.

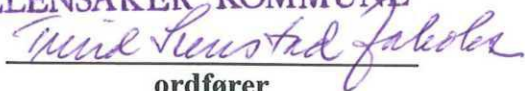
[Gå til egenregistrering](#)

Bestill eiendomsdokumenter

ULLENSAKER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR
"EIENDOMMEN GNR 172 BNR 13, VILBERGVEGEN, SAND"

Planen er datert 28.09.00, sist revidert 25.05.01
Bestemmelsene er datert 20.07.00, sist revidert 25.05.01

VEDTATT AV ULLENSAKER HERREDSSTYRE DEN 18.06.01

ULLENSAKER KOMMUNE

ordfører

*****ORDFØRER*****

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

- 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på planen
- 1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
- byggeområder for boliger
 - * områder for frittliggende småhusbebyggelse (B1-B5)
 - offentlige trafikkområde (V1)
 - spesialområder
 - * naturvernområde (SN)
 - * vegetasjonsbelte (SV1,SV2)
 - * privat veg (SP)
 - * frisiktsoner - inngår i byggeområdene
 - fellesområder for flere eiendommer/parseller:
 - * felles avkjørsel/adkomstveger (FV)
 - * felles lek (FL1)
 - * felles areal (FA)
 - kombinerte formål:
 - * spesialområde bevaring/bolig/næring (SBBN)

2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Det faste utvalg for plansaker skal ved sin behandling av søknad om tillatelse til bygging påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til materialvalg, takvinkel og møneretning. Kravet gjelder også uthus, lager m v.
- 2.2 Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 m fra eiendomsgrensen mot offentlig veg, og minst 6 m fra eiendomsgrensen mot felles avkjørsel. Dersom åpningen ikke vender mot veg, kan bygningsrådet godkjenne plassering av frittliggende garasje på inntil 50 m² med avstand minst 2 m fra eiendomsgrensen mot offentlig veg og 1 m mot felles avkjørsel. Bygningen skal da ikke ha dør eller vindusåpning i vegg mot offentlig veg.
- 2.3 Prosjektering og utførelse av veg-, vann- og avløpsanlegg skal omsøkes i henhold til plan og bygningsloven.
- Detaljplaner for vann og avløp for området skal godkjennes av VAR-enheten og detaljplaner for veg- og trafikkanlegg skal godkjennes av GIV-enheten før bygging av vann og avløpsnett og veg og trafikkanlegg starter.
- Vann og avløpsanlegg samt veg og trafikkanlegg som betjener bebyggelsen skal være bygget og godkjent som driftsklar før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen. Annen ordning skal godkjennes av enhetsleder VAR og enhetsleder GIV.
- 2.4 Dispensasjon fra planen og dens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.
- 2.5 Det må dokumenteres at tilhørende barne- og ungdomsskole har tilstrekkelig kapasitet før det kan gis tillatelse til fradeling av tre av planens fem ubebygde tomter.
- 2.6 Til byggemelding som forutsetter oppføring av boliger, skal det vedlegges støyberegninger og dokumentasjon på støyhindrende tiltak. Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T-8/79 "*Retningslinjer for vegtrafikkstøy*" og rundskriv T-1277 "*Arealbruk i flystøysoner*" skal følges. Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal iverksettes og ferdigstilles før boligene tas i bruk.
- 2.7 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene

3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, - ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE (B1 – B5)

- 3.1 I områdene skal det kun oppføres frittliggende småhusbebyggelse.
- 3.2 Ny bebyggelse skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet spesielt uthusbebyggelsen innenfor planområdet i dimensjonering, formgivning, materialbruk og farge. Ny bebyggelse bør likevel gis et tidstypisk formspråk.
- 3.3 Ved oppstart av utbygging på en tomt/eiendom skal det holdes forhåndskonferanse for

avklaring om utnyttelsen og utformingen av tomte/eiendommen,- herunder hustype, grunnmur-, gesims- og mønehøyder samt hus- og garasjeplassering.

- 3.4 Tillatt utnyttingsgrad skal ikke overstige $TU = 35\%$ inkl garasje/carport og evt uthus, boder og lignende (= bygningenes bruksareal i % av netto tomteareal).
- 3.5 På tomtene B1, B2 kan bebyggelsen oppføres med maks gesimshøyde = 5 m og mønehøyde = 8 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha saltak.
- 3.6 På tomtene B3–B5 kan bebyggelsen oppføres med maks gesimshøyde = 6 m og mønehøyde = 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha saltak.
- 3.7 Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr boenhet hvorav minst 1 i garasje/carport. For hybelleilighet skal det i tillegg avsettes 1 biloppstillingsplass.
- 3.8 Endelig plassering av adkomsten til enkelttomtene fastsettes i forbindelse med behandling av byggesøknad. Adkomst skal være til den veg som er vist med pil på reguleringsplanen.

4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (V1)

- 4.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen. En teknisk oppgradering skal holdes på et nivå som ikke forringer Vilbergvegens kulturhistoriske verdi.
- 4.2 Randvegetasjon som står innenfor grøftearealet, og som ikke er til hinder eller vesentlig ulempe for alminnelig ferdsel, skal i størst mulig grad tas vare på.

5 FELLESOMRÅDER

- 5.1 Felles adkomstveg FV skal betjene og være felles for eiendommene merket B1-B5 i planen.
- 5.2 Felles lekeplass FL skal være felles for alle eiendommer innenfor planens avgrensing, og opparbeides før det gis brukstillatelse for tilliggende bebyggelse.
- 5.3 Felles areal (FA) er felles for eiendommene B1-B5 i planen, området skal kunne benyttes for plassering av postkasser og søppeldunker.

6 SPESIALOMRÅDER

- 6.1 Frisiktsonene inngår i reguleringsformålet for tilliggende områder som vist på planen. Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikt-hindrende vegetasjon, gjerder, murer e l med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.
- 6.2 Hensikten med reguleringen til naturvernområde (SN) er å verne om eksisterende dødsgrop for ettertiden. Det må derfor ikke iverksettes tiltak som kan endre de

naturgitte forholdene og terrengformasjonene, herunder: Oppføring av bygninger, anlegg eller andre faste innretninger, ulike former for gravevirksomhet, ulike former for uttak, lagring, planering eller utfylling av masse, tørrlegging, drenering, igjenfylling av dødisgrop, henleggelse av avfall, inngrep eller tilførsler av forurensende stoffer som kan endre eller skade dødisgropen. Opplistingen er ikke uttømmende. Kommunen avgjør i tvilstilfeller om et tiltak må anses å endre de naturgitte forholdene og terrengformasjonene/de topografiske forhold.

Kommunen kan gi tillatelse til:

1. Nødvendig arbeid i forbindelse med framføring av og drift inkl. eventuell oppgraving og reparasjon av offentlige eller private vann- og avløpsledninger over området.
 2. Framføring av ledninger for elektrisitet, telefon etc., samt opprusting av eksisterende anlegg.
- 6.3 I vegetasjonsbeltene (SV1, SV2) skal eksisterende terreng og vegetasjon av betydning søkes bevart. Ny stedegen vegetasjon bør plantes til.
- 6.4 Den private vegen (SP) skal opparbeides som vist i planen. Vegen skal være adkomstveg for B5. Vegen skal også kunne benyttes som en gang-/sykkeladkomst til FL1.

7 KOMBINERT FORMÅL, SPESIALOMRÅDE BEVARING/BOLIG/NÆRING (SBBN)

- 7.1 Området skal benyttes til bolig- og næringsformål (for eksempel lettere lager- og håndverkervirksomhet) som, det etter det faste utvalg for plansaker sitt skjønn, er forenlig med hensynet til de regulerte bygningenes historiske, arkitektoniske og miljømessige verdi.
- 7.2 Det tillates ikke næringsvirksomhet som er særlig trafikkgenererende eller medfører andre støy-/miljøulemp.
- 7.3 De bevaringsverdige bygningene er særskilt avmerket på plankartet, og reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder .
- 7.4 Bevaringsverdige bygninger kan ikke rives.
- 7.5 Bygningene kan tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.
- 7.6 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan det faste utvalg for plansaker tillate oppføring av tilbygg og supplerende bebyggelse tilpasset det bevaringsverdige miljøet i dimensjonering, formgivning, materialbruk og farge.
- 7.7 Før det faste utvalg for plansaker gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter.
- 7.8 Eksisterende terreng, hage og vegetasjon av betydning skal søkes bevart.

Eiendom	3209 172/29		
Utskriftsdato	26.08.2026	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

19 Berørte datasett

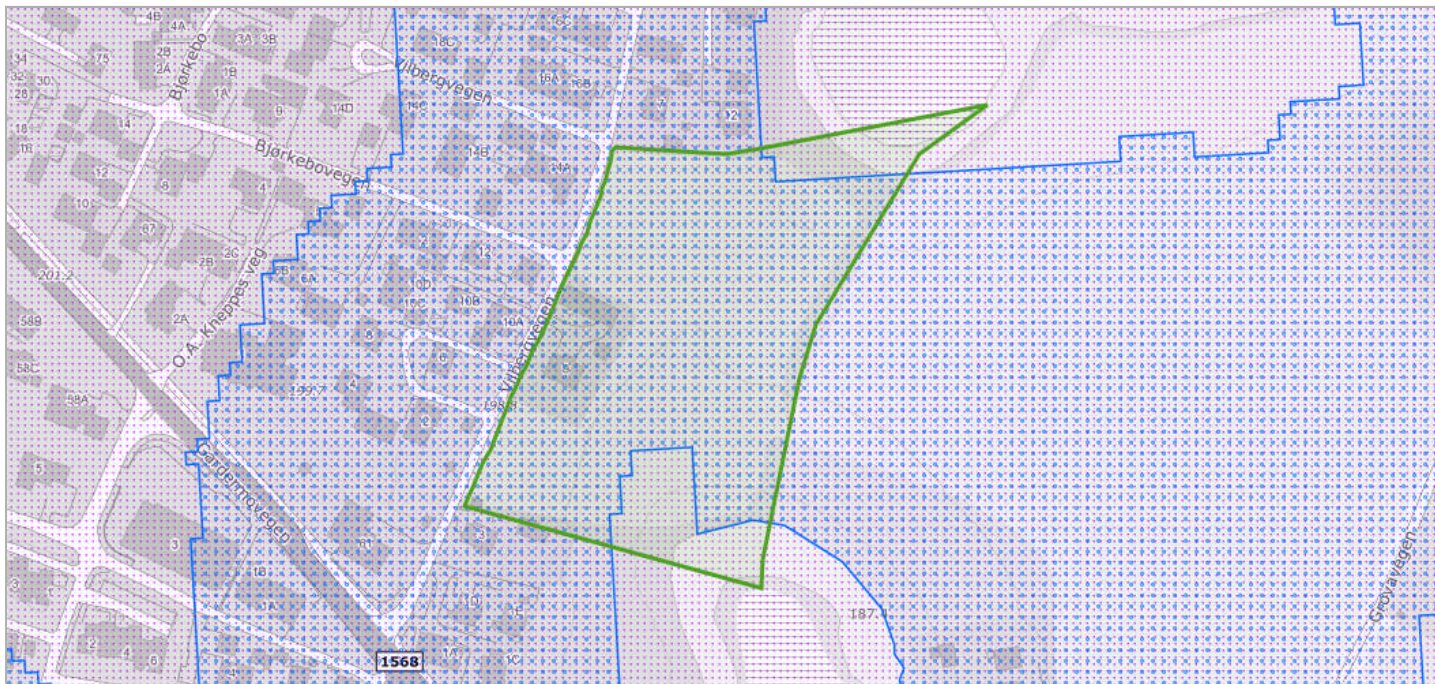
- ❗ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- ❗ Jordkvalitet
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - Landskap
- ❗ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❗ Vannforekomster
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ Dyrkbar jord
- ❗ Flom - aktsomhetsområder
- ❗ Grus og pukk
- ❗ Kulturminner - SEFRAK
- ❗ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Tettsteder
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

80 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde data
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Friluftslivsområder - statlig sikra
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner brannvern - Brannsmiteområder
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- ✔ Reindrift - Beitehage
- ✔ Reindrift - Flyttlei
- ✔ Reindrift - Konvensjonsområde
- ✔ Reindrift - Reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift - Reindriftnett
- ✔ Reindrift - Siidaområde
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Villreinområder
- ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✔ Akvakultur - lokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Markagrensen
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- ✔ Reindrift - Avtaleområde
- ✔ Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift - Konesjonsområde
- ✔ Reindrift - Oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift - Reinbeiteområde
- ✔ Reindrift - Restriksjonsområde
- ✔ Reindrift - Trekklei
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo og havnivå
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraftverk

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	25.08.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

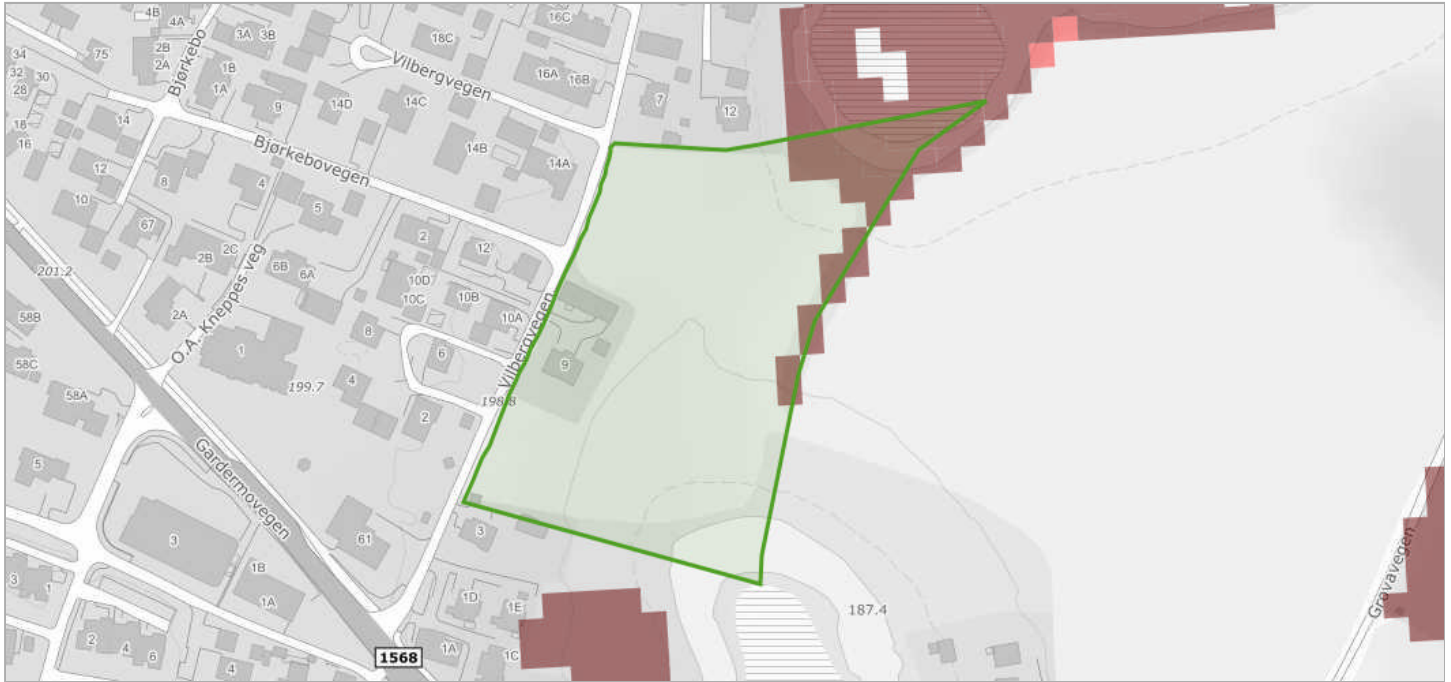
Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
Kvikkleire aktsomhet dekning
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	25.08.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

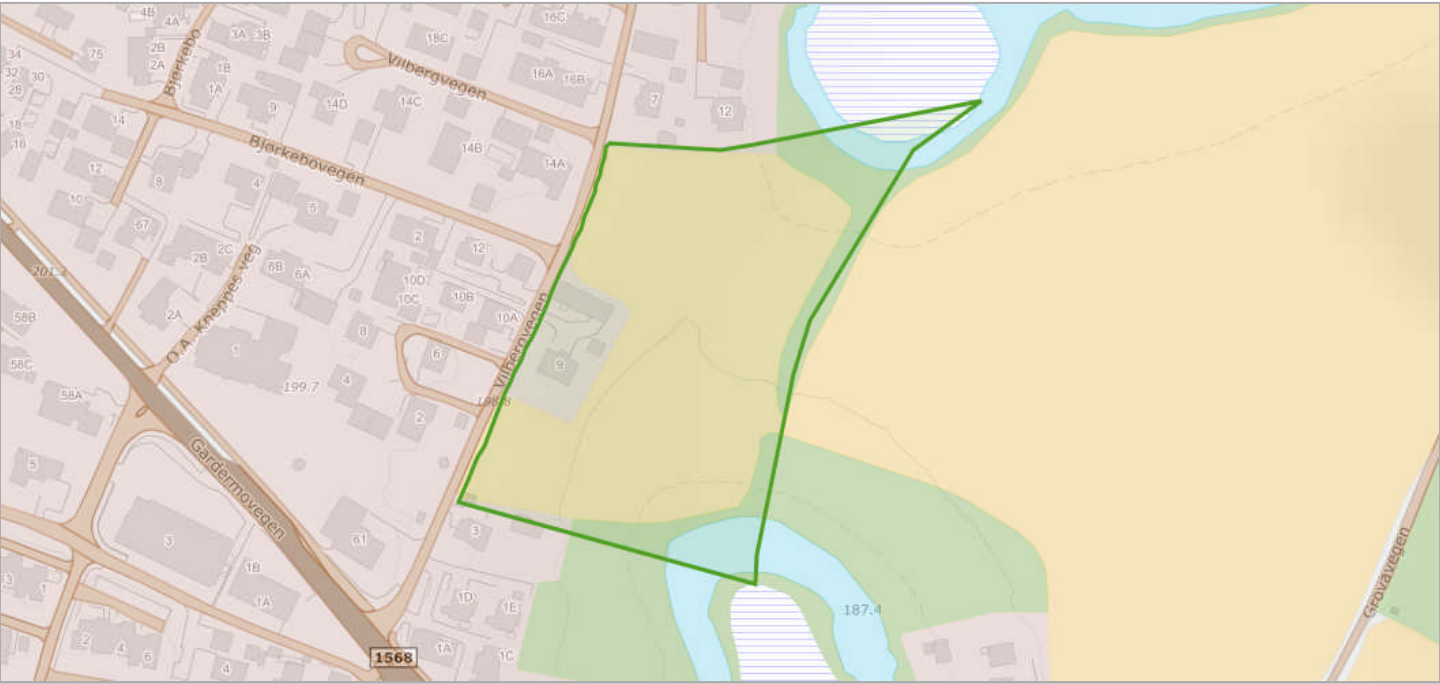
Tegnforklaring

Arealressursflate	
	Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
	Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008	Antall
Ikke endret etter 2008	8

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

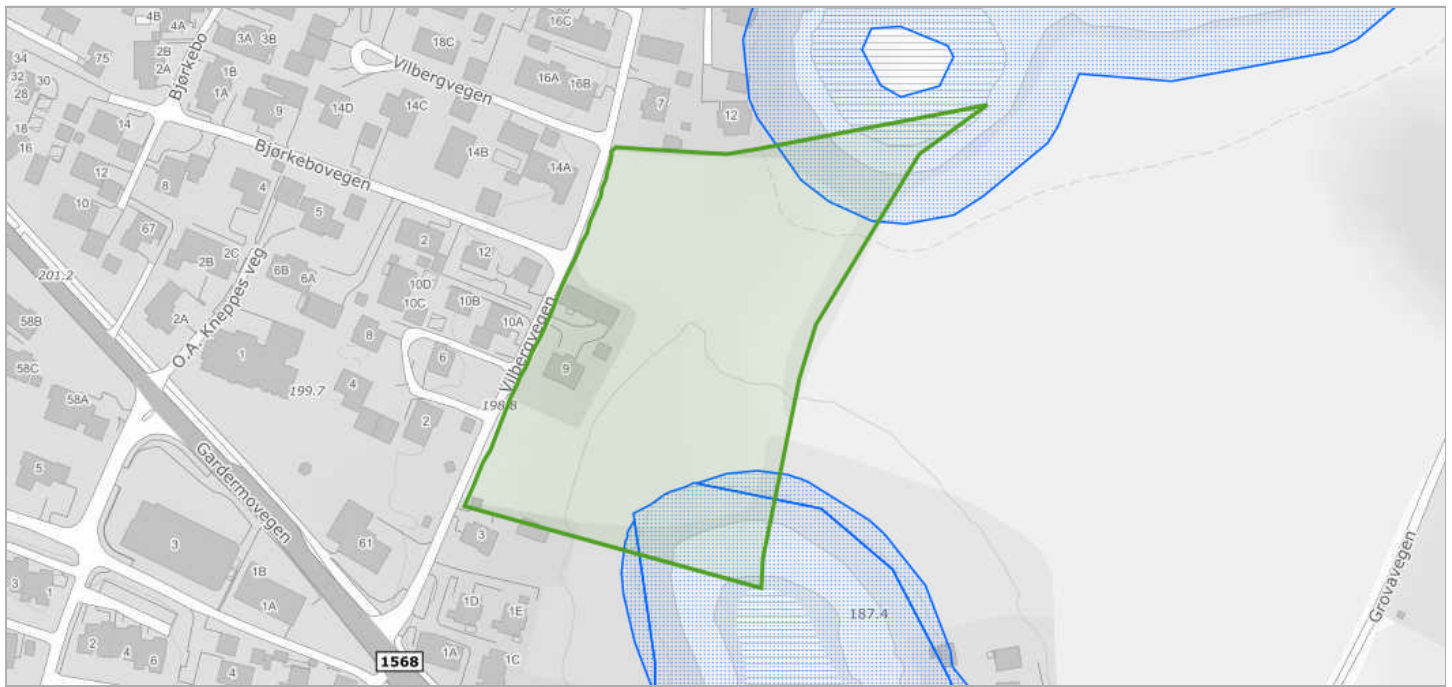
	Bebyggelse
	Fulldyrka jord
	Skog
	Åpen fastmark
	Ferskvann
	Samferdsel
	Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Ikke tresatt	2
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog	1
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog	1
Skog	Organiske jordlag	Impediment	Lauvskog	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.08.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

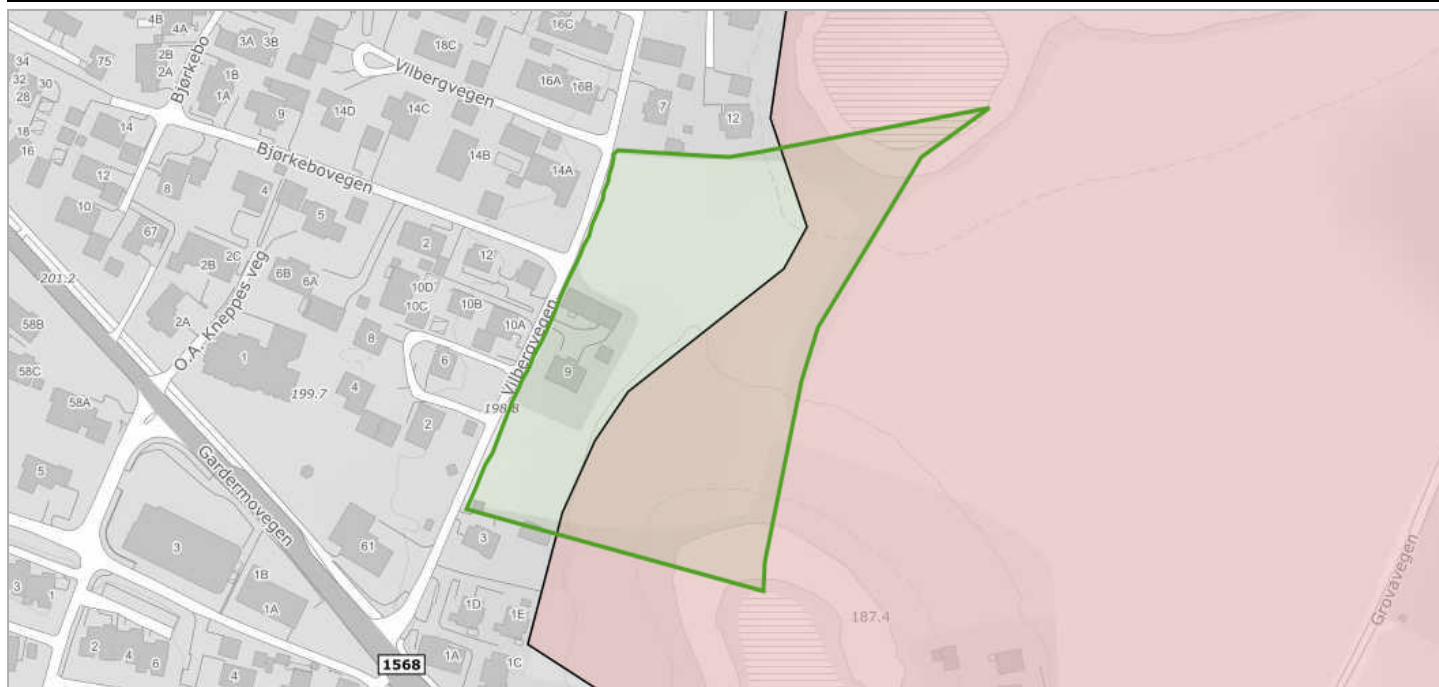
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
 Flom aktsomhetsområde

Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

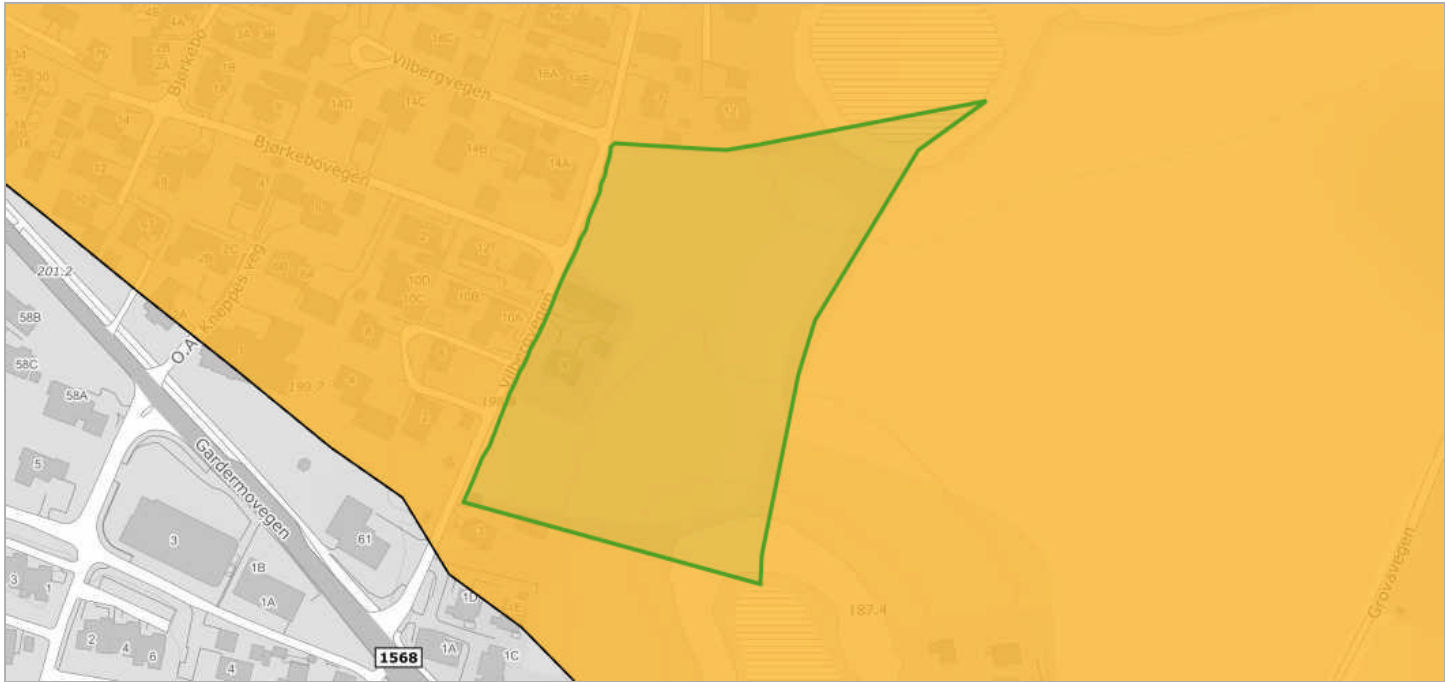
Kartlagte friluftslivsområder
Viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Skånetjern	nærturterreng	viktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00017675)

Grus og pukk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	25.08.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Grus- og Pukkdatabasen ved NGU inneholder opplysninger om de aller fleste grus- og pukkforekomster og uttakssteder i Norge for utnyttelse som råstoff for bygge- og anleggsvirksomhet. Databasen gir også informasjon om arealbruk, volum, driftsforhold, produsentnavn, kvalitet og hvor viktige ressursene er som råstoff til byggetekniske formål. NGU har laget en klassifisering av en forekomsts anvendbarhet, og ut fra kvalitet og beliggenhet gis en verdigradering i form av viktighet. Forekomstene kan være lokalt meget viktige, viktige, lite viktige eller ikke være vurdert. Videre kan enkelte forekomster ha en større regional betydning, og vurderes da som regionalt eller nasjonalt viktig. Kriterier for å få koden nasjonalt viktig grus- eller pukkkforekomst er blant annet forekomster med mulighet for betydelig eksport. I begrepet mulighet for å levere ligger også forekomster som ikke er i drift. Leveranse offshore betraktes som eksport. Videre er forekomster med mulighet til å være, eller bli, betydelig leverandør til et stort hjemmemarked vurdert som nasjonalt viktige. Dette gjelder vesentlig forekomster i nærheten av "storbyene", osloregionen ned til Grenland, samt Stavanger, Bergen og Trondheim, hvor det er knyttet arealkonflikter til bruken. Kriterier for å få koden regionalt viktig grus- eller pukkkforekomst gjelder for forekomster som har leveranser innenfor en større region ut over egen kommune/fylke. Kystnære forekomster som har mulighet for leveranse per båt, eller at en forekomst har spesiell god kvalitet for anvendelse til veg- og betongformål, karakteriseres også som regionalt viktig.

Tegnforklaring

Sand og grusområde
Sand og grusområde
Sand og grusregistrering
Sand og grusregistrering

Sand og grusområde

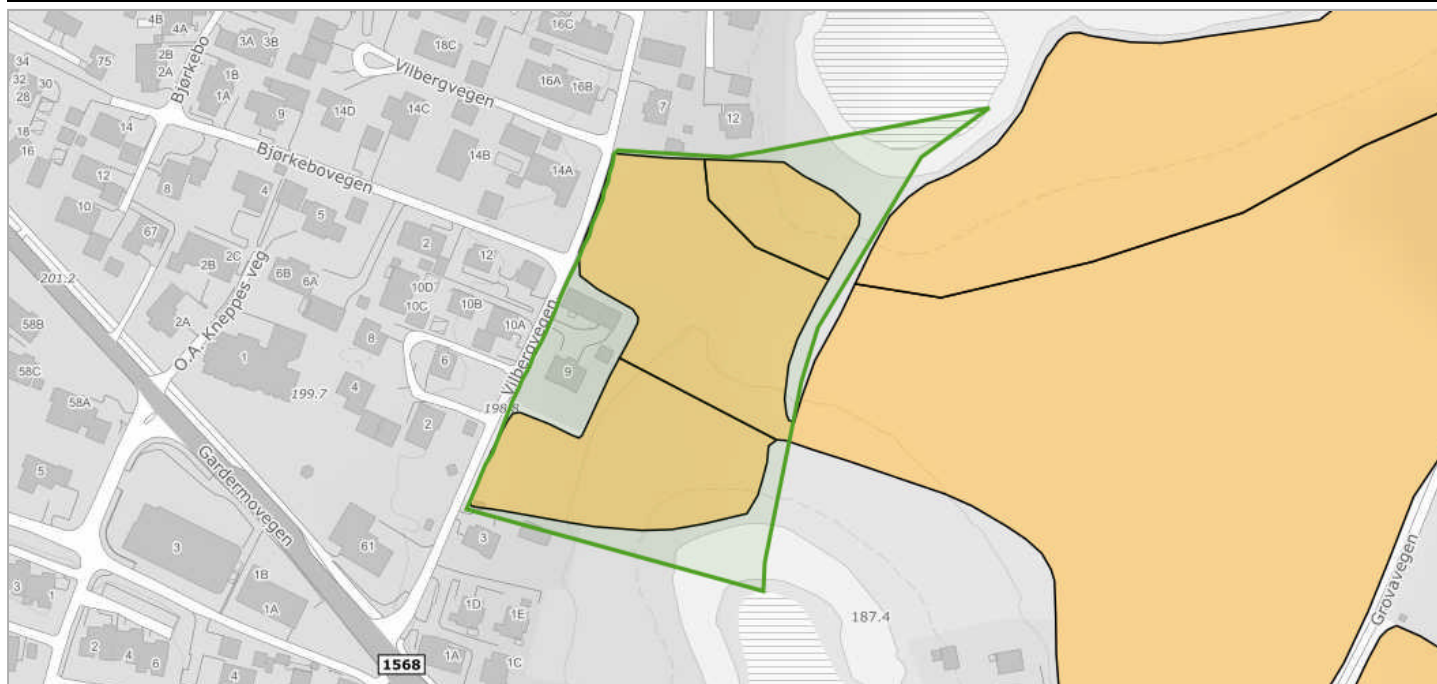
Forekomstid	Navn	Beskrivelse
235006	Jessheim	Denne forekomsten omfatter den sørøstlige delen av Hauerseier-Trandumdeltaet ved Jessheim sentrum. Topplaget er opptil 2 meter i nord og blir borte mot sør. Store deler av denne forekomsten har sand i overflaten, med avtagende kornstørrelser mot dypet. De

Sand og grusregistrering

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
235006	Jessheim	-

Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	22.06.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

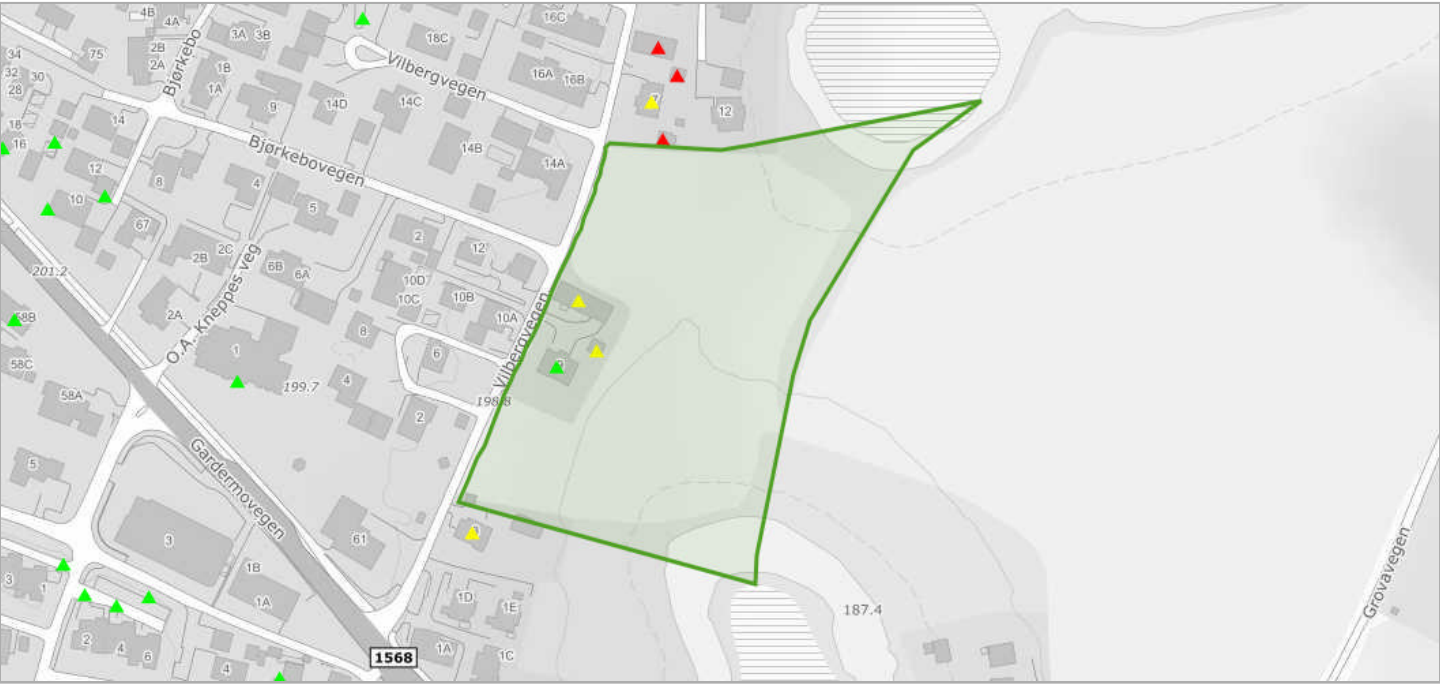
Tegnforklaring

Jordkvalitet
God jordkvalitet

Objekter

Jordkvalitet	Antall
God jordkvalitet	3

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	25.08.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

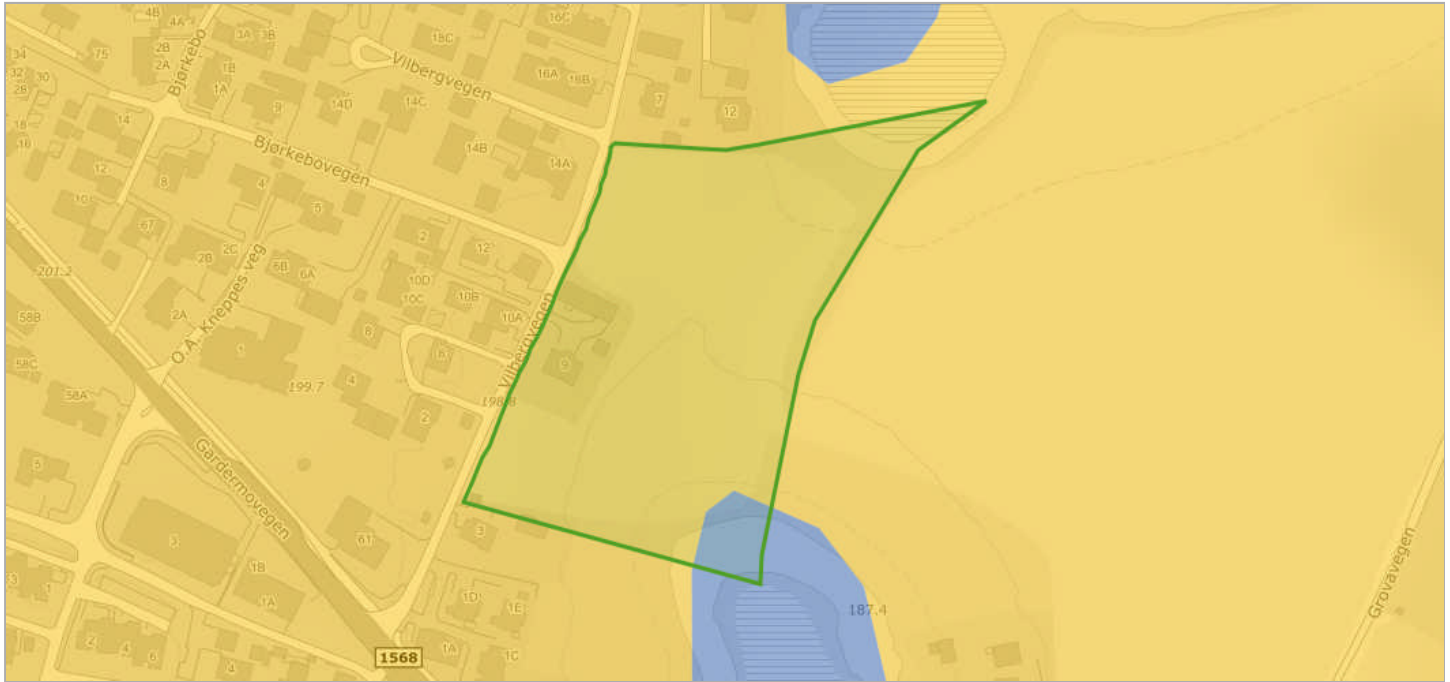
Sefrakbygninger	
▲	Bygning er fjernet
▲	Ikke-meldepliktig bygg
▲	Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0235-0403-010	DRIFTSBYGNING, NORDRE HYNNE, MYRA, VILBERG- VEIEN, SAND	Annet SEFRAK-bygg
0235-0403-008	BOLIGHUS, NORDRE HYNNE, MYRA, VILBERGV., SAND	Ruin eller fjernet objekt
0235-0403-009	STABBUR, NORDRE HYNNE, MYRA, VILBERGVN., SAND	Annet SEFRAK-bygg

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Breelvavsetning
Torv og myr

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Versjon

02.08.2021



Tegnforklaring

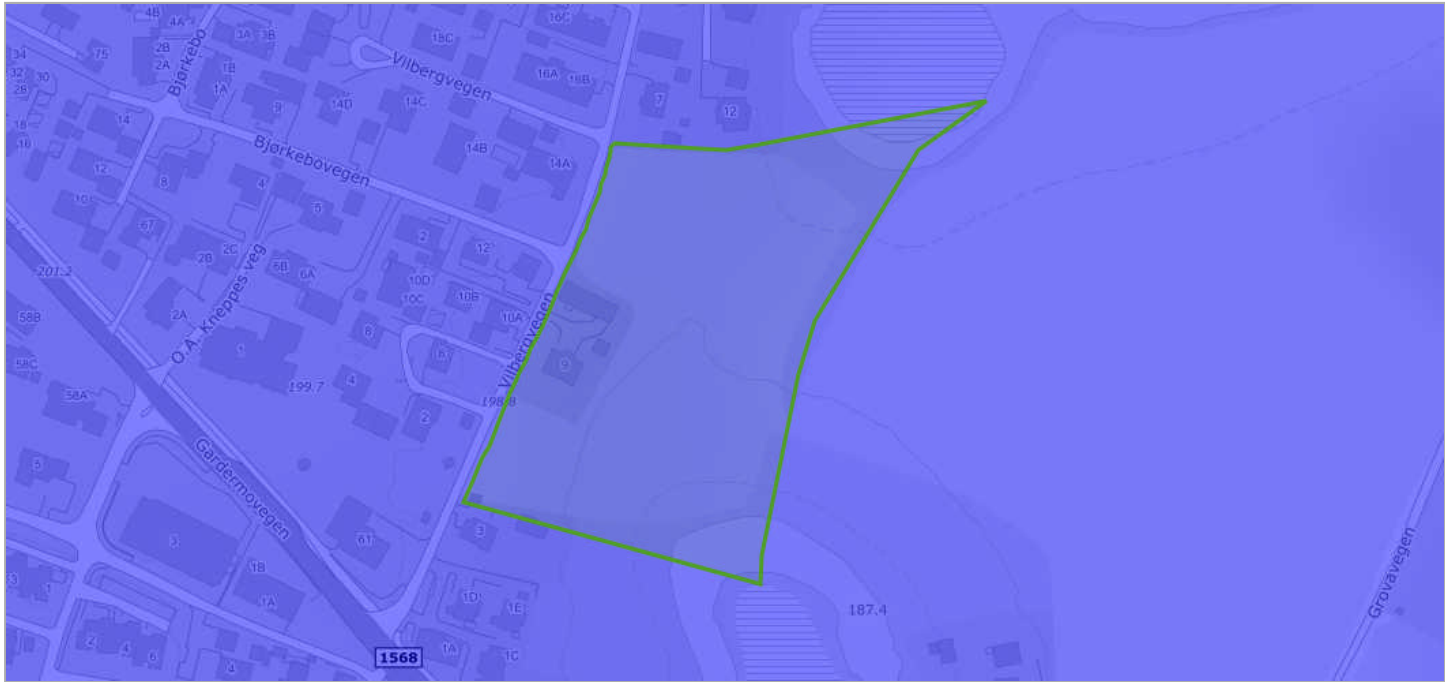
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENGM
-	Horisontalflate	ENGM

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	25.08.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

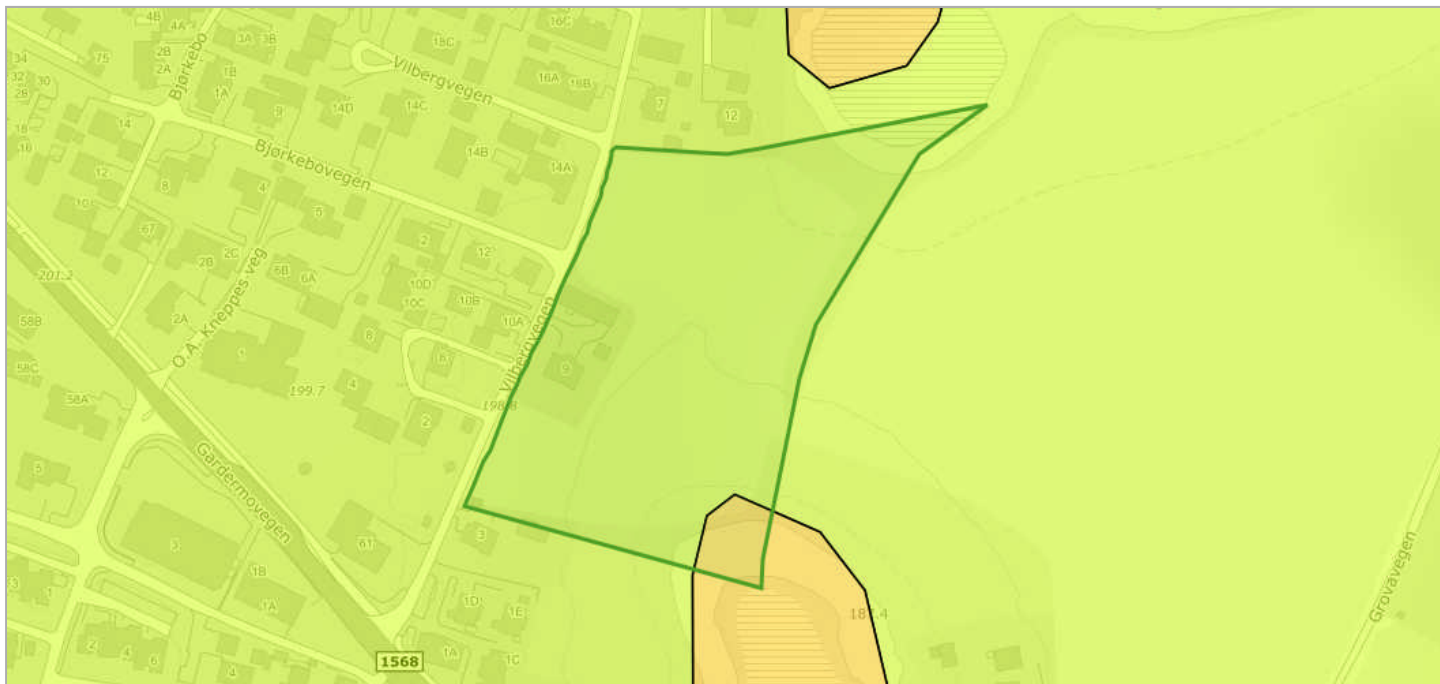
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	25.08.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmasseyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

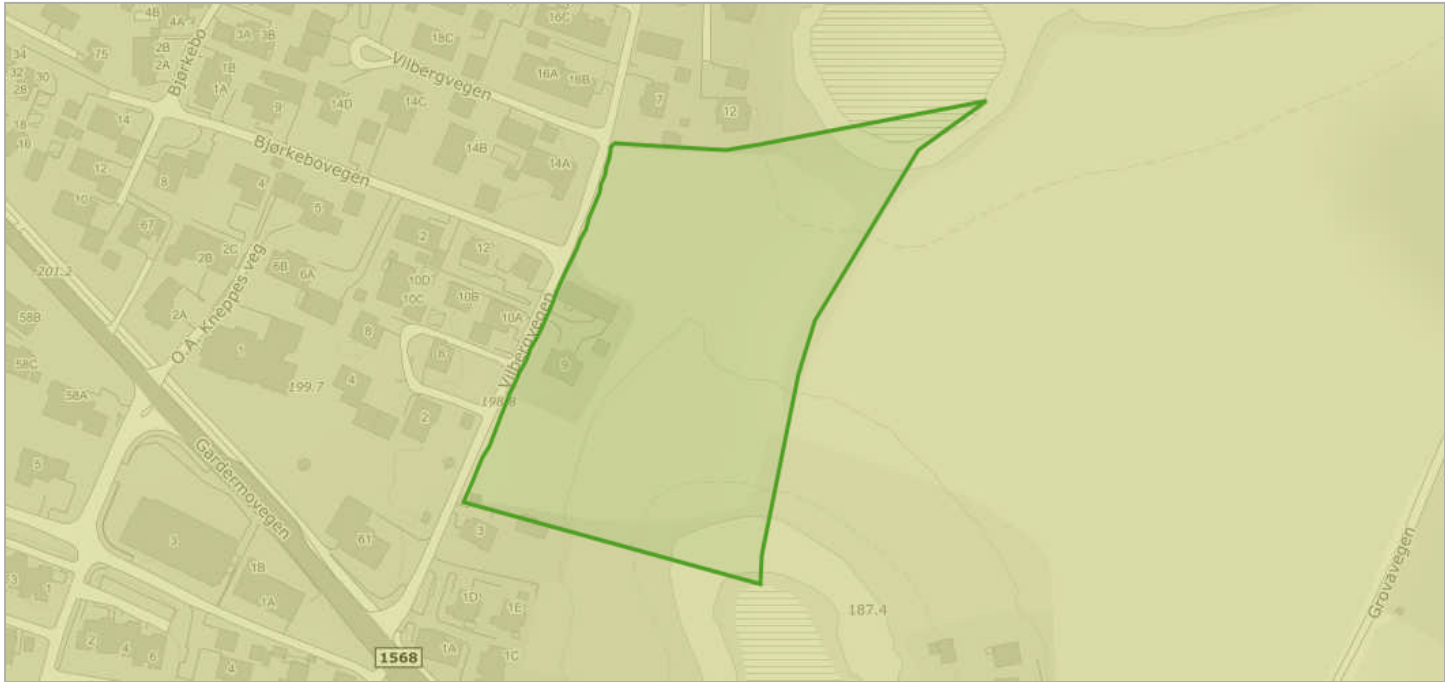
Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor
Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
middels	Breelavsetning (Glasifluvial avsetning)
stor	Torv og myr (Organisk materiale)

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	25.08.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

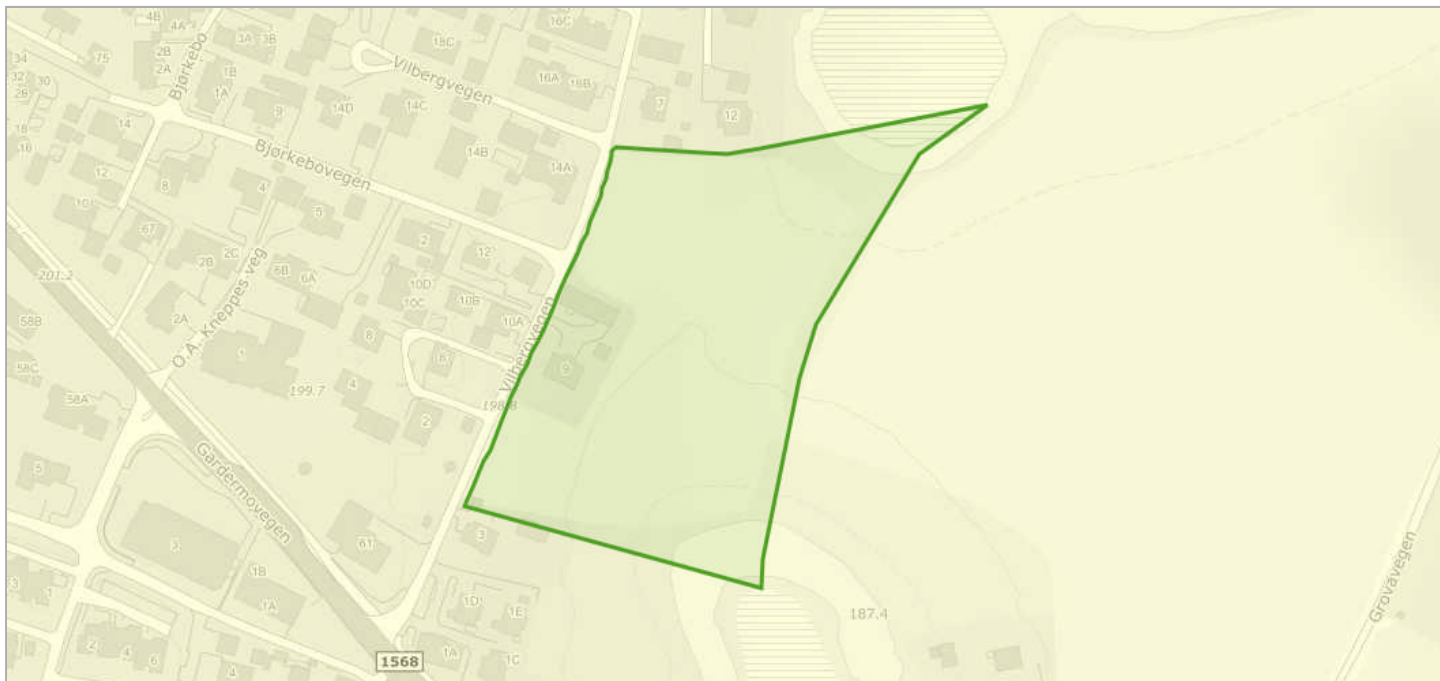
Tegnforklaring

Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

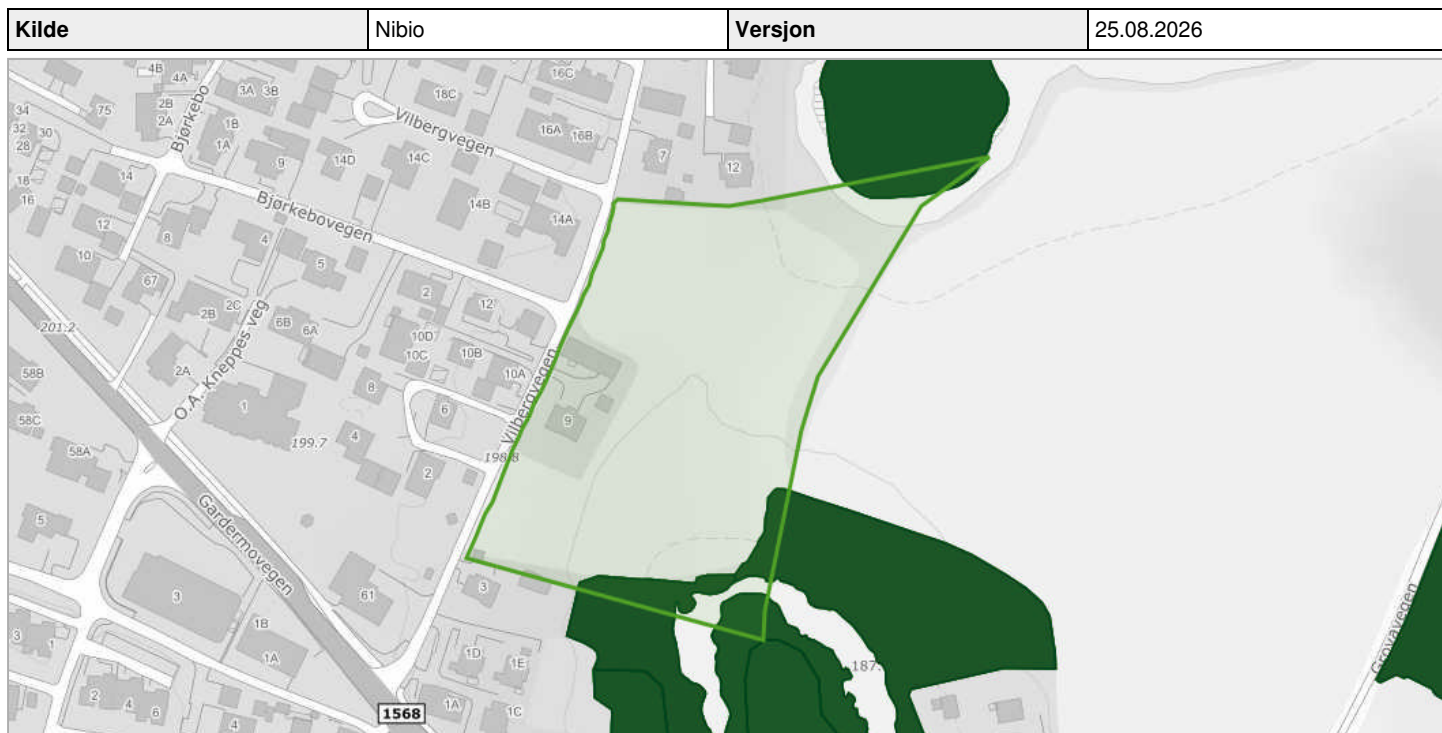
Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse	
30 - 40 t/daa	
>40 t/daa	
Biomasse - underjordisk masse	
0 - 10 t/daa	
10 - 20 t/daa	
20 - 30 t/daa	
30 - 40 t/daa	
Bonitet furu	
B14	
B17	
Bonitet gran	
B14	
B17	
B20	
Bonitet lauv	
B14	
B17	
Høyde	
100 - 120 dm	
120 - 140 dm	
140 - 160 dm	
160 - 170 dm	
> 170 dm	
Treslag sammenstilt	
Furudominert	
Lauvdominert	
Volum med bark	
>40 t/daa	
Volum uten bark	
>40 t/daa	

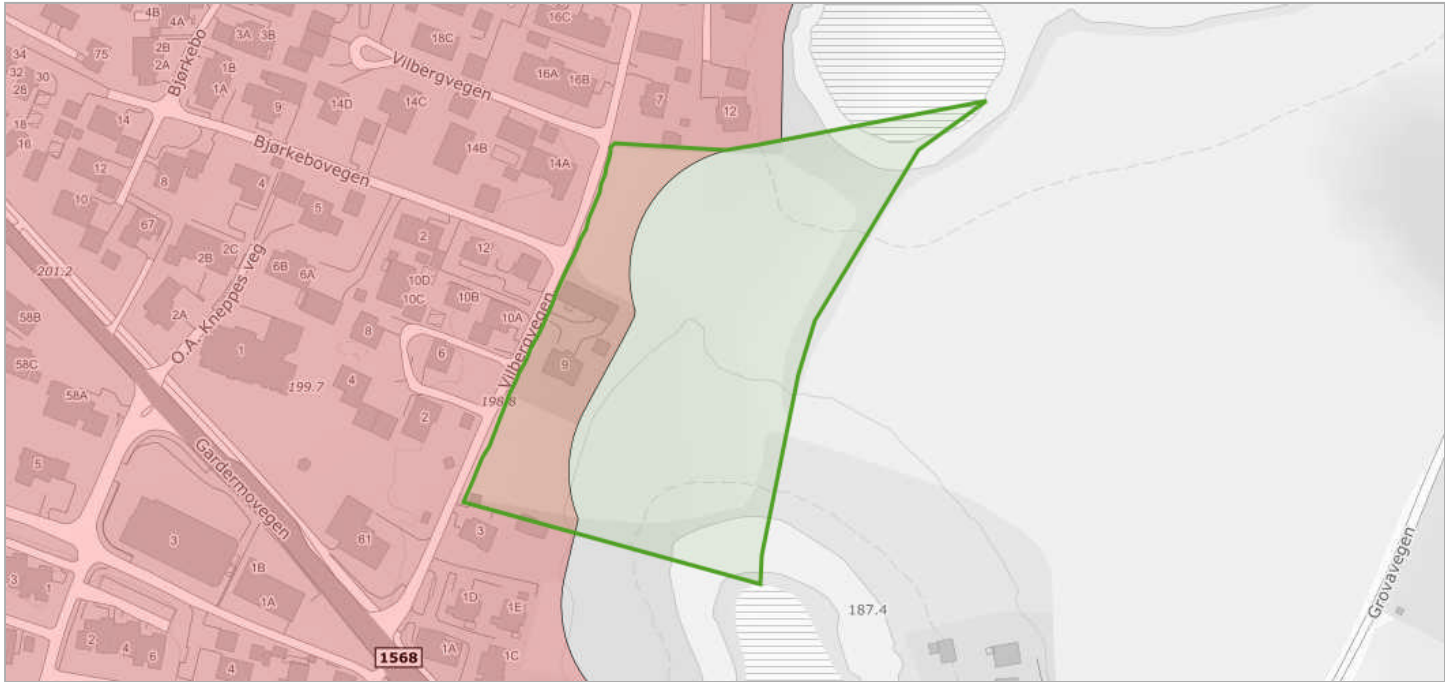
Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
70	18	15	19	17	2019	120	2	OAH_2019_0	109	93
118	32	13	16	14	2019	175	5	OAH_2019_0	172	143

62	17	13	14	13	2019	168	5	OAH_2019_0	87	73
37	11	13	15	14	2019	122	5	OAH_2019_0	53	44

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	25.08.2026
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

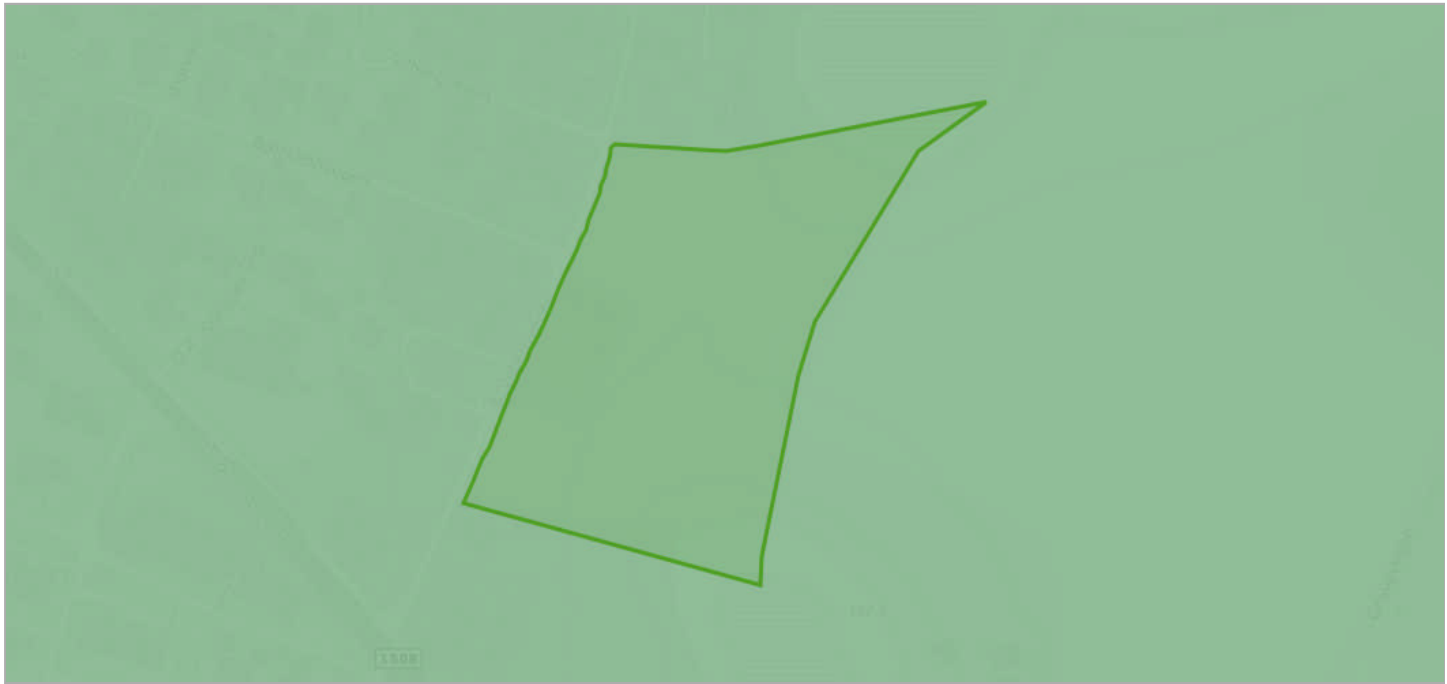
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0653	Sand	2496	0.853918975998961

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand grunnvann
God
Kvantitativ tilstand grunnvann
God
Risiko kjemisk grunnvann
Grunnvann - ikke vurdert
Risiko kvantitativt grunnvann
Grunnvann - ikke vurdert

Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_grunnvann	Leira	Viken FK	God

Grunnvann - kvantitativ tilstand

Navn	Region	Tilstand
Leira	Viken FK	God

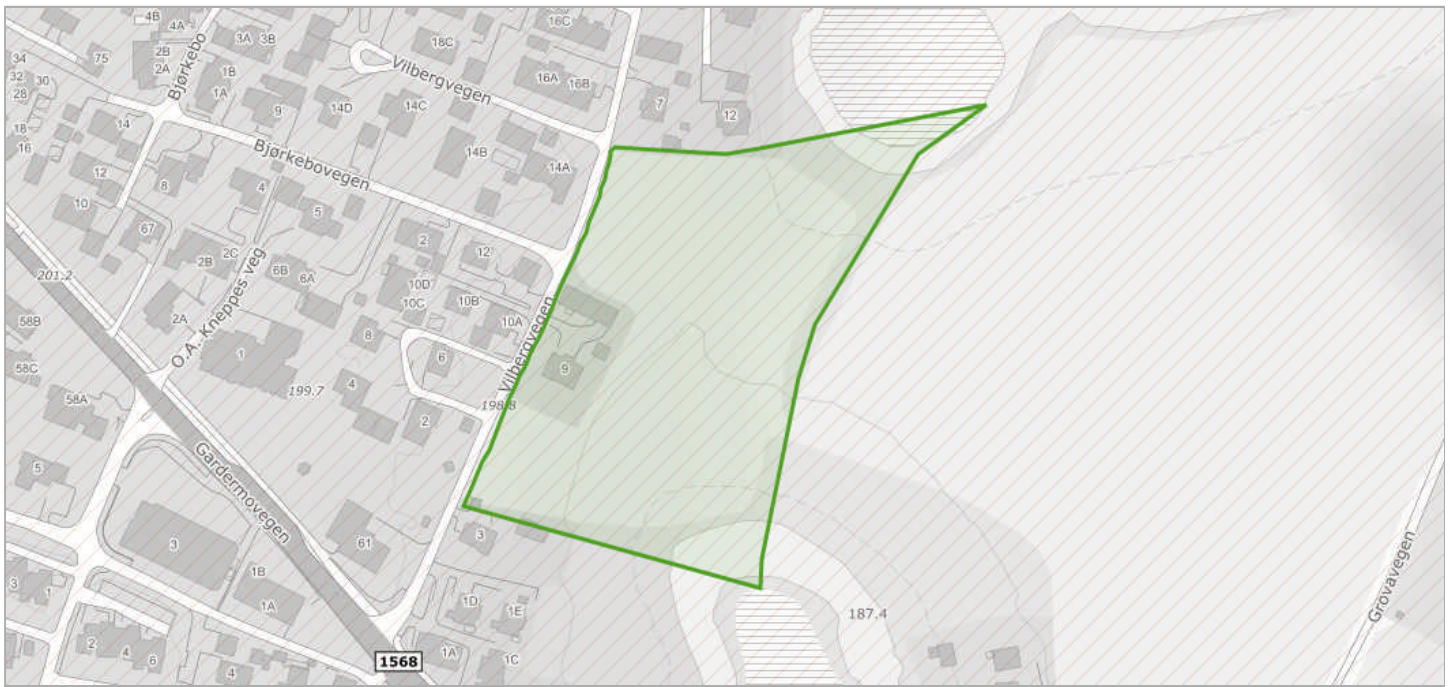
Grunnvann - kjemisk risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Leira	Viken FK	Ikke vurdert

Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Leira	Viken FK	Ikke vurdert

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.08.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

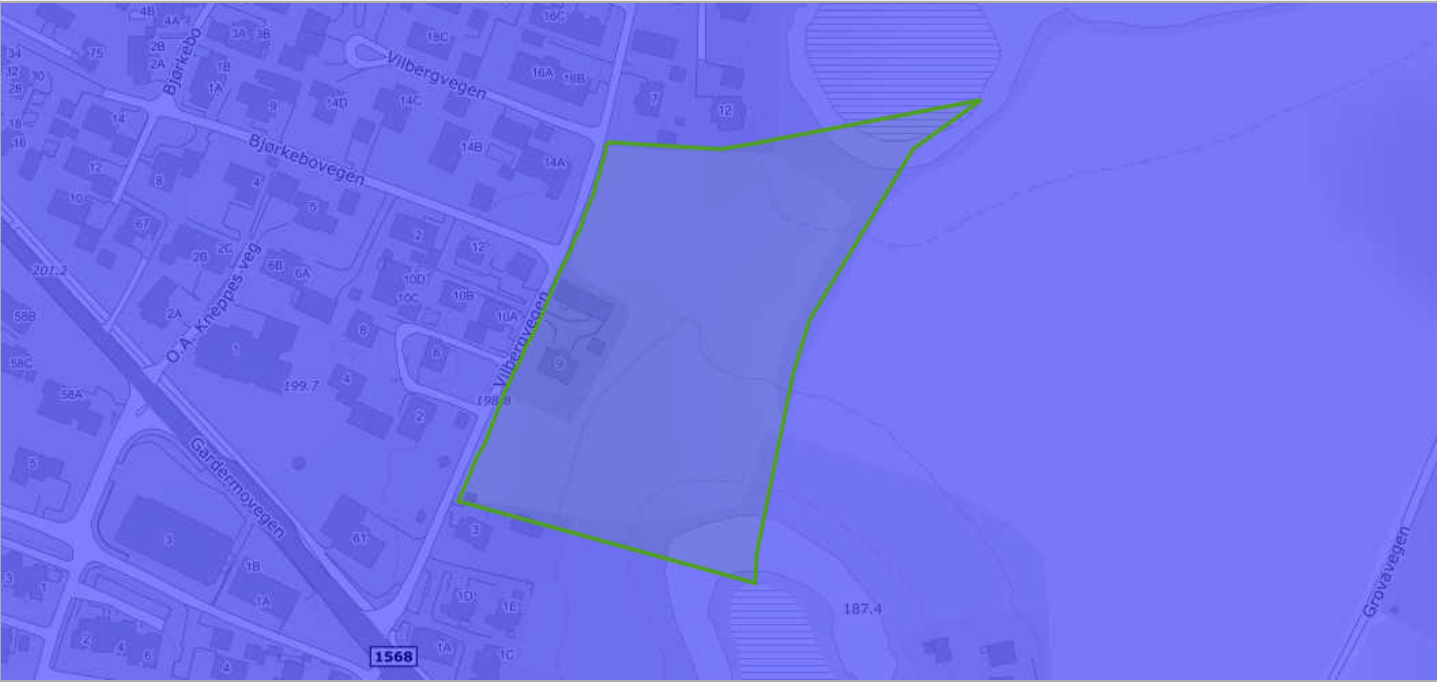
Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØYEREN	Solbergfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.08.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Leira

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 og 15.10.25.

Foto på første side er fotografert av Trine Ruud Bråten

Innhold

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

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

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

Kapittel 1:

Kommuneplanbestemmelser

§ 1 Plankrav

1.1 Krav om reguleringsplan

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

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

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

Ved fortetting i småhusbebyggelse

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

1.2 Unntak fra plankrav

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

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

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

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

1.3 Krav om samlet planlegging for utvalgte områder

I områder avsatt med hensynssone H810, detaljeringsone – 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 områderegeringsplan)

Planarbeid kan ikke starte før følgende områder som ligger i kommuneplanen er utviklet: Den delen av Gystadmarka som er omfattet av områderegeringsplanen, 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-, Barntjermoen- og Hauerseterområdet: 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 Alle nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen	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. For Gardermoen seter, Vilbergvegen vest og alle andre nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen Næringspark og Jessheim nord gjelder:

næringspark og Jessheim nord		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. Gravlunden 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.
2019-79	Kløfta øst	Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal ensidig sykkelveg med fortau langs nordsiden av Kongsvingervegen, på strekningen mellom Kløfta velhus og fram til undergangen for gående ved jernbanen

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

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

4.5 Rekkefølgekrav vedrørende avvirking/hogst i nye reguleringsplaner

I alle nye reguleringsplaner tas det inn i rekkefølgebestemmelsene at det ikke tillates hogst i yngletiden: avvirking/hogst legges utenom yngletiden, 15.april – 15.juli.

4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål

Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål skal bygges ut med blandet formål; boliger, forretning (begrenset til småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

§ 5 Utbyggingsavtaler

Utviklere av utbyggingsområder må påregne å bekoste teknisk infrastruktur i tilknytning til, og som er nødvendig for utbygging av områdene, blant annet vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- sykkelveg med belysning, park, grønnstruktur og lekearealer.

Ved utbygging til nevnte formål skal behovet for utbyggingsavtale vurderes for hvert enkelt planområde.

Det til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune legges til grunn for vurderingen og utarbeidelsen av avtalen.

§ 6 Kulturminner og kulturmiljø

6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt

Kvaliteten i kulturlandskap og kulturminner/-miljø registrert i kulturminnevernplanen skal søkes bevart i plan- og byggesaksbehandling og anleggstiltak. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriør så langt som mulig opprettholdes. Nye bygg, konstruksjoner og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsene. Tiltak som berører kulturhistoriske verdier, skal forelegges relevante fagmyndigheter for uttalelse.

I særskilte tilfeller kan kommunen vurdere at også bygg/anlegg som ikke er registrert i kulturminnevernplanen skal bevares.

Formålet er å ivareta viktige kildehistoriske og identitetsskapende elementer i lokalsamfunnene, sikre at dagens innbyggere og nye generasjoner får oppleve Ullensaker med historisk dybde, samt å skape attraktive tettsteder og byrom.

6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

Byggesaksbehandling skal ivareta hensynet til kulturlandskap og kulturminner/-miljø ihht retningslinjer og rutiner beskrevet i kulturminnevernplanen. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriør, karakter og særtrekk bevares.

Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter kommunens vurdering er godt tilpasset og harmonerer med kulturminnet/-miljøet og omgivelsene. Kommunen skal stille krav til plassering, volum, høyde, form, takform og -tekking, fasadeuttrykk, detaljering, vindusutforming, kledning, materialbruk og fargevalg. Ved søknadsbehandling kan det bes om en estetisk redegjørelse.

Det skal vurderes om bygge- og anleggstiltak kan komme i konflikt med kjente eller hittil ukjente automatisk fredete kulturminner. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, skal regional kulturminnemyndighet kontaktes.

Kommunens kulturminnevernkonsulent skal høres i alle plan- og byggesaker.

6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø

Verneverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570 (eget temakart) for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet. 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 grønndrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal terreng/overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes, og det skal søkes å oppnå sammenhengende grønne korridorer.

8.2 Områder tilrettelagt for golf

I områdene tilrettelagt for golf, skal allmennheten ha adgang i form av gangforbindelser gjennom området.

§ 9 Vassdragssoner og naturmiljø

9.1 Vernede vassdrag

De vernede vassdragene Leiravassdraget og Hurdalsvassdraget berører arealer i Ullensaker kommune. Disse vassdragene inkludert deres nedbørsfelt er underlagt rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Inntil 100 meter langs følgende vassdrag kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 eller fradeling til slike formål, ikke iverksettes: Hurdal- og Vormavassdraget og Leiravassdraget.

9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa

For områder langs vassdrag, slik det fremkommer av arealkartet, inntil 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det ikke tillatt å sette i verk arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-8. Unntatt fra forbudet er mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad.

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 30 meter. Vegetasjonssone på jordbruksareal er ivaretatt ved grasdekke eller stubb på de vassdragsnære arealene om høsten/vinteren.

Vannressursloven s § 11 om kantvegetasjon gjelder langs bekker og vassdrag.

9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring

For bebyggelse og anlegg skal avstanden til elve-/ bekkkant være minst like stor som høyden på kanten, men ikke mindre enn 20 meter, jf. veileder til TEK-17 kapittel 7 eller nyere.

Ved utbygging og fortetting tillates ikke økt vannføring til bekk eller vassdrag, jf. bestemmelsene § 13.1.

9.4 Lukkede bekker og bekkelukking

Bekkelukking er ikke tillatt.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Unntak ved nødvendig tiltak i landbruk eller stedbunden næring. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).

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

9.5 Hensynssone naturmiljø

Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi i og langs elveløp dokumenteres. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal vurderes åpnet og restaurert.

- Pbl § 11-8, c) Særlige hensyn til bevaring av naturmiljøer H560_1 til 8
- Pbl § 11-8, c) Hensyn friluftsliv H530_1, 2, 8, 10, 11, 15 og 16
- Pbl § 11-8, c) Hensyn landskap H550_1

9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven

Innenfor verneområdene tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for områdene.
Hensynssoner: H720_1 til 12

- Aurmoen landskapsvernområde
- Elstad landskapsvernområde
- Nordbytjern landskapsvernområde
- Sandtjern naturreservat
- Ljøgodttjern naturreservat
- Svenskestutjern naturreservat
- Romerike Landskapsvernområde

§ 10 Kollektivtraseer

Ved regulering og bygging langs definerte kollektivtraseer, jf. arealplanen (fv. 174 Algarheimsvegen/ Jessheimvegen og fv. 454), skal nødvendig areal til bussframkommelighet/kollektivfelt sikres.

§ 11 Parkering

11.1 Krav til parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Ullensaker kommune, jf. kap. 2, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende parkeringsplasser, gjelder parkeringsnorm for Ullensaker kommune for nye tiltak.

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

- Parkeringsplasser skal (utover de som er tinglyst på den enkelte leilighet), herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, etableres som fellesareal for boligene de skal betjene. Gjesteplasser, og plasser for forflytningshemmede, skal være tilgjengelige utenom avstengt parkering forbeholdt beboere.
- Ved større utbygginger skal det vurderes om parkering kan løses samlet for flere utbyggingsprosjekter.
- Bildeling skal vurderes i reguleringsplaner slik at p-plasser for bildeling sikres.

§ 12 Handel og kjøpesentre

12.1 Kjøpesentre

Etablering av kjøpesentre innen detaljvarehandel med samlet bruksareal på mer enn 3000 m² BRA tillates ikke utenom områder med sentrumsformål i Jessheim og Kløfta.

12.2 Øvrig detaljhandel

I lokalsentrene (se definisjon i kap. 3), i områder med næring-, sentrum- eller kombinertformål, kan det etableres detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal. Det kan også etableres annen «strøktjenende handel» (se definisjon i kap. 3) i tilknytning til dagligvarehandel i lokalsentrene, men ikke utover et totalareal på 1200 m². Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke. Endelig størrelse og omfang fastsettes i detaljreguleringsplan for området.

Detaljhandel direkte fra lager (lagerutsalg) i områder som ikke er regulert til detaljhandel, tillates ikke.

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

12.3 Handel med plasskrevende varer

Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre tillates kun der det i reguleringsplanen legges til rette for slik handel. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 13 Samfunnssikkerhet

13.1 Geotekniske undersøkelser

For tiltak (fradeling og byggetiltak) under marin grense: Det stilles krav til fagkyndig geoteknisk utredning og dokumentasjon av spørsmål om stabilitet og evt. nødvendige kompensierende tiltak før bygging, graving eller andre tiltak iverksettes. Retningslinjer og anbefalinger gitt av NVE skal ivaretas. Dette gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak i både regulerte og uregulerte områder. I forbindelse med større tiltak skal det gjennomføres uavhengig kontroll/tredjeparts kontroll av geotekniske tiltak/vurderinger.

Det må dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggt teknisk 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 ivaretatt og etablert. Eventuelle tiltak i flomutsatte områder må utformes slik at de tåler å stå under vann. Dette gjelder både vassdragsflomveger og urbane flomveger (flom skapt av nedbør i urbane områder, konsekvenser av økt andel tette flater).

I områder markert med flomfare i aktsomhetskart for flom med hensynssone H320 skal byggt teknisk 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 reduisering i mengde vann som kan hentes ut av brønnfeltet.

13.5 Fare- og sikringssoner

Pbl. § 11-8, a):

- Faresone – ras og skredfare H310_1 til 7
- Faresone – brann og eksplosjonsfare H350_1 til 3
- Faresone – annen fare H390_3 (deponi med alunskifer)
- Sikringssone – byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130_1 og 2
- Sikringssone – jernbanetunnel H190_1 (hovedflyplassen)
- Sikringssone – restriksjonsplan H190_2 – med tre rullebaner, alternativ øst (hinderflater)
- Sikringssone – byggerestriksjonskart H190_3 – med tre rullebaner, alternativ øst (BRA-kart)
- Sikringssone – støysone H290_1 til 3 (militær flystasjon)
Sikkerhetssonene rundt Forsvarets laste-/losseplattform ved Gardermoen flyplass er markert på plankartet. Det er knyttet restriksjoner til sonene.
- Båndleggingssone – høyspenningsanlegg H740_1 og 12.

13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn

Større bygg, massedeponier, snødeponier eller andre anlegg, skal ha en høyde over eksisterende terreng der hinderet ønskes plassert, som er mindre enn 1/35 av avstanden til rullebanenes senterlinje eller forlenget senterlinje. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner og mulig, framtidig tredje rullebane alternativ øst.

Det kan innvilges dispensasjon etter søknad. Som del av søknadsmaterialet, skal det fremlegges rapport fra vindstrømningsanalyse, før avgjørelse kan fattes.

13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen i innflygingsområder til lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

13.8 Frisikt - restriksjonsområde rundt innflygingslysene

Restriksjonsområdene rundt innflygingslysene skal sikre at:

- Ingen objekter, med unntak av antenner for instrumentlandingssystem, skal gjennomtrengte et plan gjennom innflygingslysene ut til 60 meter fra senterrekken sideveis, og som avsluttes 60 meter i forlengelsen av ytterste innflygingslys.

- Det kan anlegges innflygingslys og utrykningsveg/inspeksjonsveg med snuplass innenfor hensynssonen.

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

Innenfor hensynssone H190_2 gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn, Avinors tegning ENGM-P-08-3_baner-Alt.øst. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_2 skal innarbeide høyderestriksjonene/hinderflatene i form av egne hensynssoner. Alternativt kan maksimal tillatt byggehøyde angis på plankartet eller i bestemmelsene til planen. Ingen del av bygning/anlegg skal penetrere hinderflaten.

Byggekraner som vil bryte høyderestriksjonene/hinderflatene kan ikke benyttes uten at Avinor Oslo lufthavn har gitt sin godkjenning.

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner som bryter/penetrerer koter (røde og blåe streksymboler) innenfor hensynssonene H190_3 på Avinors tegning ENGM-P-09-3_baner-Alt.øst, skal vurderes og godkjennes radioteknisk. Det må foreligge godkjent radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner.

§ 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

14.1 Konsekvenser av klimaendringer

Ved tilpasning til konsekvenser av klimaendringer, herunder klimafaktor, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Kommunen skal fastsette klimafaktor.

14.2 Krav til lokal overvannshåndtering

Ved all arealplanlegging og byggesak skal det utarbeides plan for overvannshåndtering.

Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden (fordrøyning – bruk av tretrinns-strategien for overvannshåndtering, se definisjon i kap. 3) slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det forutsettes at slik håndtering ikke skal medføre økt vannføring i vassdrag, herunder fare for erosjon og forurensing. Andel tette flater skal søkes minimalisert.

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

Åpne, overflatebaserte løsninger foretrekkes.

14.3 Energi

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 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 støysonekart 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).

16.6 Flystøysoner rundt Oslo lufthavn, inkludert mulig, framtidig tredje rullebane alternativ øst

Innenfor rød støyzone (H210) skal det ikke oppføres støyfølsom bebyggelse. Innenfor gul støyzone (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2021 eller senere gjeldende retningslinje.

Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssonen, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

§ 17 Masseforvaltning

17.1 Massemottak

Mottak, oppfylling og uttak av masser skal godkjennes av kommunen. Mottak av masser kan kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan. Mottak skal skje til godkjente anlegg.

For tiltak som innebærer mottak av masser (snø og masse) kreves reguleringsplan. Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller overvannssystem.

Bygge- og 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 massemottak/massesorteringsanlegg. Transport av slike masser til massemottak 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 (jfr. definisjon i naturmangfoldloven av 19.06.2009 nr. 100).

Slam fra byggegrøper 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 50m² skal være sammenhengende og ha en minimums bredde på 5 meter.

19.3 Områder med blokkbebyggelse

For områder med blokkbebyggelse er kravet 45 m² per 100 m² BRA til uteoppholdsareal, hvorav minimum 25 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Maksimum 5 m² av privat balkong/terrasse kan inngå i utregningen.

Ved bebyggelse der alle boliger har tilgang til privat uteoppholdsareal på terreng som oppfyller krav til uteoppholdsareal, kan privat areal medregnes til felles uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal kan ikke oppfylle krav til lekbart areal.

19.4 Felles for alle områder

19.4.1 Krav til solinnfall

Felles uteoppholdsarealer skal være solbelyst til sammen 5 timer 1.mai, hvorav minst tre timer mellom kl. 15:00 og kl. 20:00.

19.4.2 Størrelse på og utforming av felles uteoppholdsareal

Minste størrelse på samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være 250 m² for tomter over 1500 m². Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1. Ved anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk på/over gateplan, skal minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær.

Følgende inngår i uteoppholdsareal:

Ubebygde areal på bakkeplan, og ikke-overbygde 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, konfliktdependende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.

21.3 Kulturlandskap

Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som åkrer, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

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

21.4 Spredt boligbygging

Spredt boligbebyggelse innenfor LNFR-områder tillates med inntil 5 boenheter totalt for hele kommunen i hvert kalenderår innenfor områdene som er angitt i plankartet:

1. Ved Ullensaker kirke
2. Borgenfjellet
3. Allmenningen, to områder
4. Jødal

Ved 5 eller flere boenheter innen samme delområde stilles det krav om detaljreguleringsplan. Følgende kriterier legges til grunn for lokalisering og utforming:

- Ved spredt boligbygging er hovedmålet fortetting.
- Ny bebyggelse skal ikke legges på fulldyrket mark, og i størst mulig grad ikke på dyrkbare arealer
- Etablering av nye boliger må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold, nyere tids kulturminner og/eller kulturlandskap.
- Trygg skoleveg skal legges til grunn ved vurdering.
- Boligene skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.
- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres i flystøysonene II, III og IV dvs. med støynivå høyere enn 60 dB EFN. De til enhver tid gjeldende forskrifter for flystøy fra hovedflyplassen legges til grunn.

Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene

Til § 8.1

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for framtidige områder for bebyggelse og anlegg skal viktige naturkvaliteter kartlegges og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i nye reguleringsplaner og beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsplanen og evt. fremgå av reguleringsbestemmelsene.

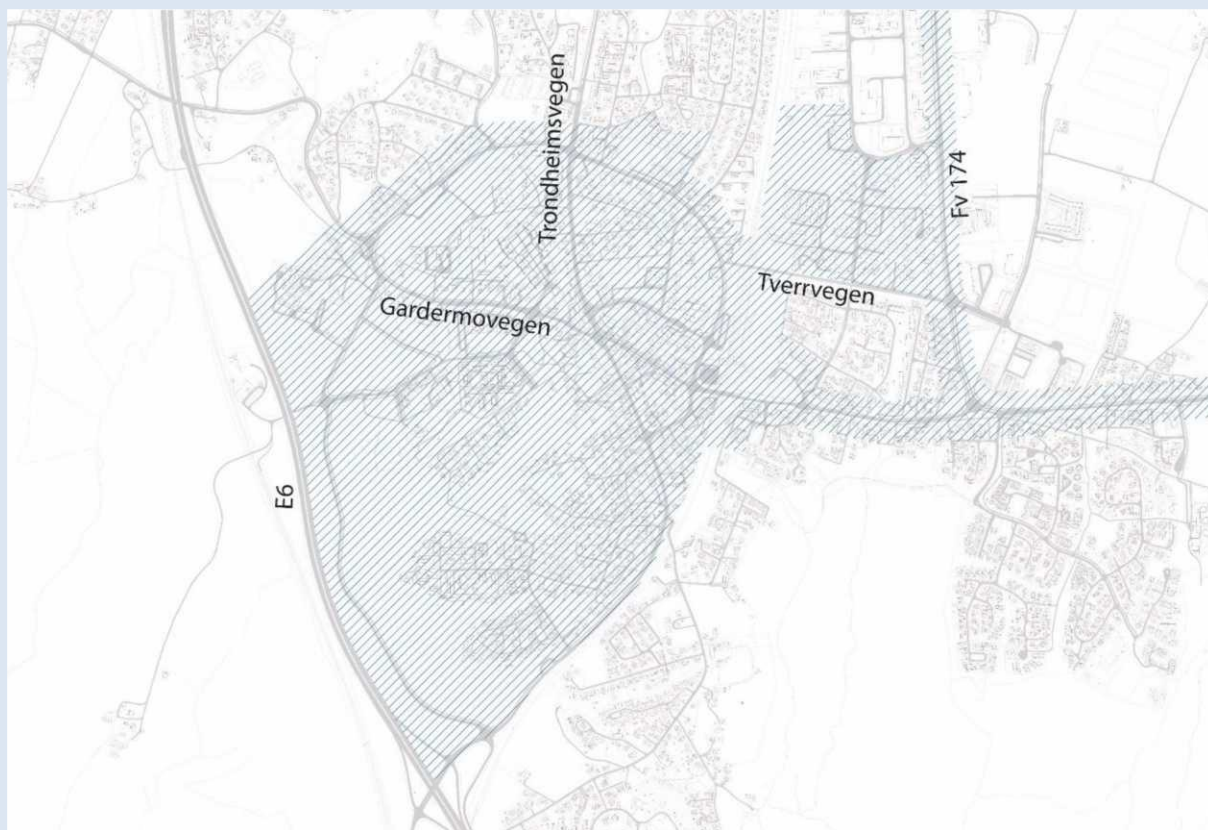
Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

Til § 9

Vassdragene kan gjøres tilgjengelig for alle ved at det legges til rette med for eksempel parkeringsplasser, fiskeplass for bevegelseshemmede, utslippsbrygge for kano etc.

Til § 16.5

Illustrasjon – unntaksområde for sentrale deler av Jessheim



Til § 18.1.4

Eventuelle svalganger skal som minimum:

- Utformes eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør.
- Krav til universell utforming skal være oppfylt.
- Det tillates passering av inntil 5 leiligheter på svalgang fra hovedatkomst og til egen bolig.
- Arealet kan ikke medregnes som privat balkong/terrasse etter § 3.1.2.
- Gangarealet må oppfylle krav gitt i teknisk forskrift og være universelt utformet.
- Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnretninger og lignende utformes som viktig del av bomiljøet. Disse forhold skal dokumenteres i byggesaken.

Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune

Uavhengig av arealformål i kommuneplanens arealdel kan kommunen stille krav til parkering jf. PBL §11-9, nr.5. Parkeringsnormen for Ullensaker kommune gjelder for all arealplanlegging i kommunen, der annet ikke fremgår av kommuneplanens bestemmelser eller andre nyere planer.

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/ mc og plasser reservert for forflytningshemmede, de skal anvendes i bygge- og 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 bevegelsehemmede (det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser).

2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og minimum 5 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogn etc.

Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil. I nye utbyggingsprosjekter skal det legges til rette for lading av elsykler.

- All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet.
- Oppstillingsplasser for sykkel avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter. På fellesarealer for flere tomter skal all sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ og minimum 50 % etableres under tak.
- Ved større boligutbyggingsprosjekter med bilparkering i parkeringskjellere (f.eks. Borettslag/ sameie) skal hoveddelen av sykkelparkeringen tilrettelegges i parkeringskjeller. All sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ i tilknytning til inngang/ utgang.

- Ved kollektivknutepunkt/ bussholdeplasser skal det opparbeides sykkelparkering tilrettelagt for varierte typer som lastesykkel, sykkelvogn, el-sykkel etc. All sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ i tilknytning til bussholdeplass/ kollektivknutepunkt.

2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

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

Der det settes parkeringskrav til konkrete boligtyper vises det til begrepsdefinisjonene beskrevet i veilederen *Grad av utnytting- beregnings- og måleregler* utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014.

Formål	Antall for bil pr. boenhet	Antall for Gjesteparkering pr. boenhet	Antall for sykkel pr. boenhet	Merknad
Frittliggende Småhusbebyggelse	Minimum 2		Minimum 2	Gjelder eneboliger og annen småhusbebyggelse med egen parkering.
Konsentrert Småhusbebyggelse	1,3 - 1,5	0,2	Minimum 2	Gjelder alle felles parkeringsplasser tilknyttet bolig.
Blokkbebyggelse	0,8 - 1	0,2	Minimum 2	

Formål	Antall for bil	Antall for sykkel	Pr. enhet
Forretning, inkludert plasskrevende varehandel	0,5 - 1	Minimum 2	50 m ² bruksareal
Kontor	0,5 - 1	Minimum 2	75 m ² bruksareal
Industri	0,5 - 1	Minimum 2	200 m ² bruksareal
Lager/ Logistikk	0,5 - 1	Minimum 2	400 m ² bruksareal
Hotell	0,3 - 0,5	Minimum 0,2	Gjesterom

Helseinstitusjoner (f.eks. sykehjem, omsorgsboliger m.m.)	0,8 - 1	Minimum 1	Antall bilparkering Pr. årsverk, antall sykkelparkering pr. årsverk.
Skole (f.eks. Barne- og ungdomsskole, Videregående skole)	0,5 - 0,7	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk + elev (sykkel)
Barnehage	0,8 - 1	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk (sykkel)

Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner

3.1 Utdypende forklaringer

3.1.1 Ullensaker kommunes senterstruktur

Regional by – Jessheim

Jf. regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015): De prioriterte lokale byene og tettstedene utvikles med sikte på å være sentrum for hele kommunen eller et større geografisk omland. De utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet på tvers til de regionale byene. De regionale byene skal ta en høy andel av befolknings- og arbeidsplassveksten og skal også være de viktigste områdene for handel og tjenester.

Prioritert tettsted – Kløfta

Jf. regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015): De prioriterte tettstedene utvikles med sikte på å være sentrum for et større geografisk omland. De utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet.

Lokalsentre – «strøktjenende handel»

Gystadmarka, Nordkisa, Borgen, Algarheim/Gystad, Sand og Mogreina

Lokalsentrene skal utvikles med «strøktjenende tilbud» som nærbutikk, frisør, blomster osv. som betjener eksisterende tettsted/bydel. Tjenestetilbudet skal dekke behovet til de som bor i nærområdet, men ikke ha et handel- eller tjenestetilbud som trekker kunder fra andre deler av kommunen. Et helhetlig handels- og tjenestetilbud skal lokaliseres til Jessheim og Kløfta.

Plasskrevende handel

Jf. Regional plan for handel, service og senterstruktur (2018).

Kan bare etableres innenfor følgende næringsområder der reguleringsformålet er plasskrevende handel:

- Gardermoen næringspark
- Ullensaker næringspark
- Jessheim næringspark

3.1.2 Teknisk infrastruktur

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

- Vann- og avløpsanlegg
- Renovasjonsordning
- Støyskjerming
- Veg og parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg)
- Torg, park, grønstruktur
- Lekearealer

3.2 Definisjoner

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonen legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

- Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m.

Reguleringsplanene, og kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

- Frittliggende bebyggelse:

Enebolig, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delt tomannsbolig med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012.

- Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.

- Enebolig:

Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

- Enebolig med integrert sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

- Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men hvor det på eiendommen også ligger én frittliggende mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

- Våningshus:

Se *enebolig med integrert sekundær boenhet*, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.

- Tomannsbolig:

Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

- Konsentrert småhusbebyggelse

Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

- Rekkehus:

Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

- Kjedehus:

Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg.

- Terrassert bebyggelse:

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

- Tre-/firemannsbolig:

Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng, men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

- Lavblokk:

Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer.

- Fortetting og boligfortetting

Med fortetting og boligfortetting menes etablering av nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder, enten i tråd med gjeldende plan eller eventuelt også utover det gjeldende plan angir.

- Småhus

Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

- Boenhet

En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang, herunder inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp) En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

- Hovedbruksenhet

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

- Bebyggelse med 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 nedbørsvolum.

- Trinn 1:

Fang og infiltrer (<20 mm)

Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

- Trinn 2:

Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

- Trinn 3:

Sikre trygge flomveger (>40 mm)

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



Ullensaker kommune

Rådhuset . 2050 Jessheim
Tlf. 63 97 10 10 . Fax 63 97 02 12

KOPI

TEKNISK ETAT
Fax. 63 974111
Post adresseres til etaten,
ikke til enkeltpersoner

Tone Sand
Skånevegen 18
2050 JESSHEIM

Dato: 17.11.93

J.nr.:
04000/93

Avd./Saksb.:
TEK/TOM

Arkiv nr.:
001720029

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GNR. 00172 BNR. 0029 ENR.
BYGGESTED :Vilbergveien 9
2050 JESSHEIM
ARBEIDETS ART :RIVING/NYBYGG
BYGGETS ART :VÅNINGSHUS

Etter befaring den 11.11.93 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte.

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeider:

Bygningsmessige arbeider:

- Melding om fyringsanlegg må anmeldes Ullensaker Brannvesen.

Sanitæranlegg:

- Det må sendes inn revidert plantegning av 2. etasje.
- Det må lages luke ved rørskjøter i vegg i 2. etasje.
- Servantforbinding må klamres i wc-rom.

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

Tom Foss
Tom Foss
Avd.ing

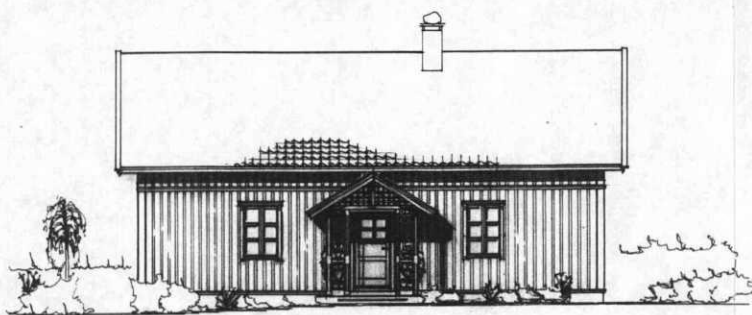
Kopi:
Byggmester Yngvar Løvberg
Kogstadhagan

2022 Gjedrum

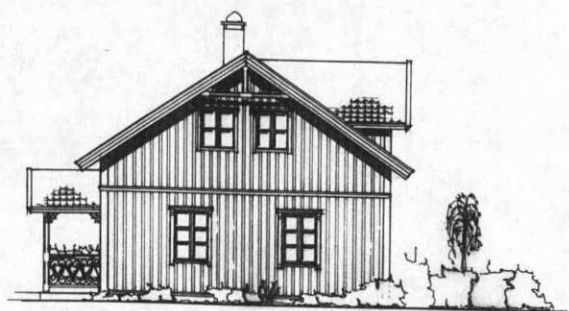
Ing Arild Olsen
Årfuglveien 23
2022 Gjerdrum

Rørleggerkontrollen.
Avgiftskontoret.

93034578.MID/TEKORR



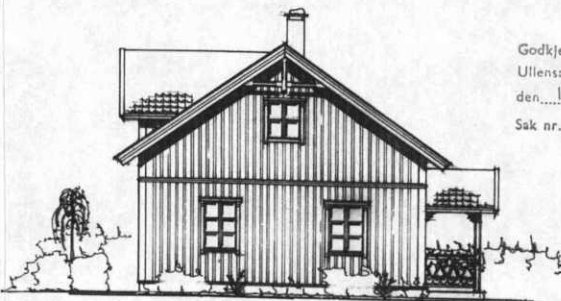
FASADE NORD ØST



FASADE NORD VEST



FASADE SØR VEST



FASADE SØR ØST

Godkjent av
Ullensaker bygningsråd
den 10/6-93 
Sak nr. _____

REV. 04.06.93

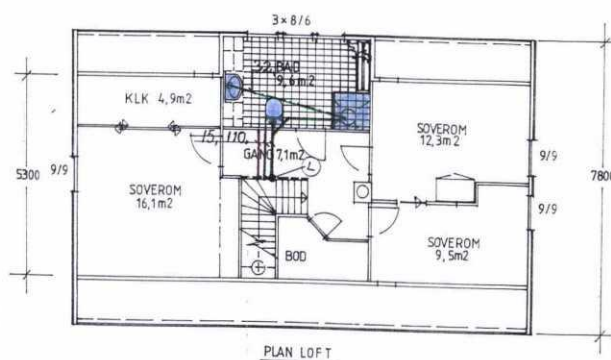
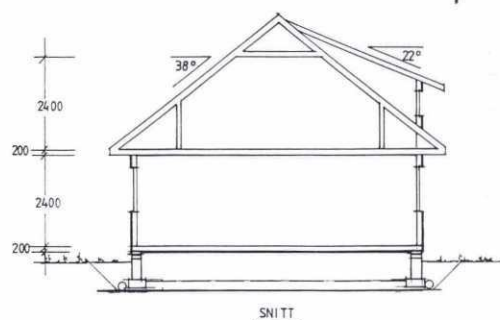
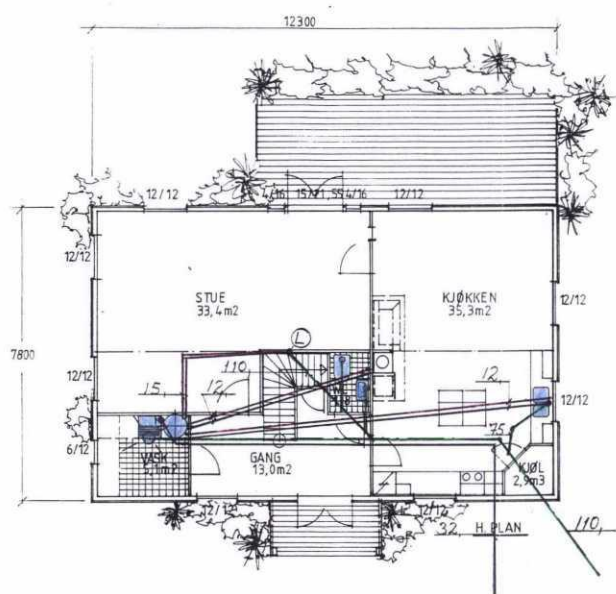
Ingeniør Arild Olsen
Bygg, Varme- og Ventilasjonsteknikk
Asyløen 23 - 2022 Gjerdum
Telefon: 06 99 22 20

FASADER

TORE SAND
VILBERGVN 9
2050 JESSHEIM
GNR 172, BNR 29.

M. 1:100

06.05.93 



Ullensaker kommune
 Rørlaggskontrollen
 Godkj. 18.6.93 Sign. O.S.

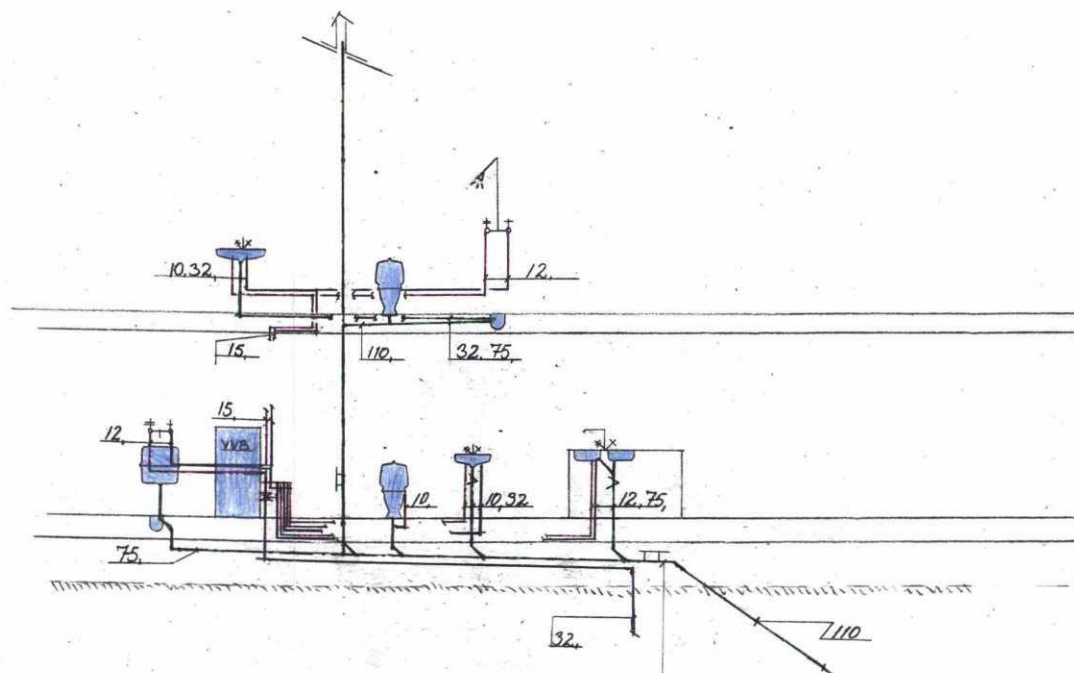
SOLLIE OG CEDELL AS
2022 GJERDRUM

Ingeniør Arild Olsen
 Bygg-, Varme- og Ventilasjonsteknikk
 Aafjordm. 23 · 2021 Gjerdrum
 Telefon: 06-99 22 20

PLANER
 TONE SAND
 VILBERGVN. 9
 2050 JESSHEIM
 GNR 172 BND 20

M 1:100

07.05.93
 [Signature]



STAKELUKE OG JORDINGSKUFFE

Ullensaker kommune
Rengjøringsskema
Godkj. 14/6-93 Sign. O. S.

GNR 172 BNR 29
VILBERG VN. 9 2050 JESHEIM
TEGN. 14/6-93. A. B.

SOLLIE OG CEDELL AS
2022 GJERDRUM

ANLEGG NR. 21/91

TINGLYST

21 DES 1994

EIDSVOLL
SØRENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 10977

ERKLÆRING

Undertegnede :

som eier av eiendommen

gnr. 12 bnr. 29 - i Ullensaker kommune,
samtykker i at Ullensaker kommune anlegger vann- og
avløpsledninger med nødvendige kummer på nevnte eiendom,
som skissert på vedlagt kartutsnitt i målestokk 1:1000.

Ullensaker kommune skal ha fri og uhindret adkomst til
traseen både for personer og materiell såvel til selve
anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold
og reparasjon av sine ledninger.

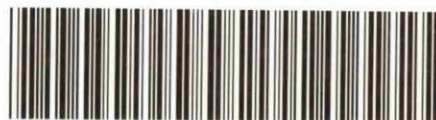
Grunneier må ikke uten kommunens samtykke bygge nærmere
ledningen enn 4 meter. Han/hun må heller ikke foreta
anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på en
sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller
skade. Oppfylling og avplanering av terrenget over
ledningene må godkjennes av Ullensaker kommune.

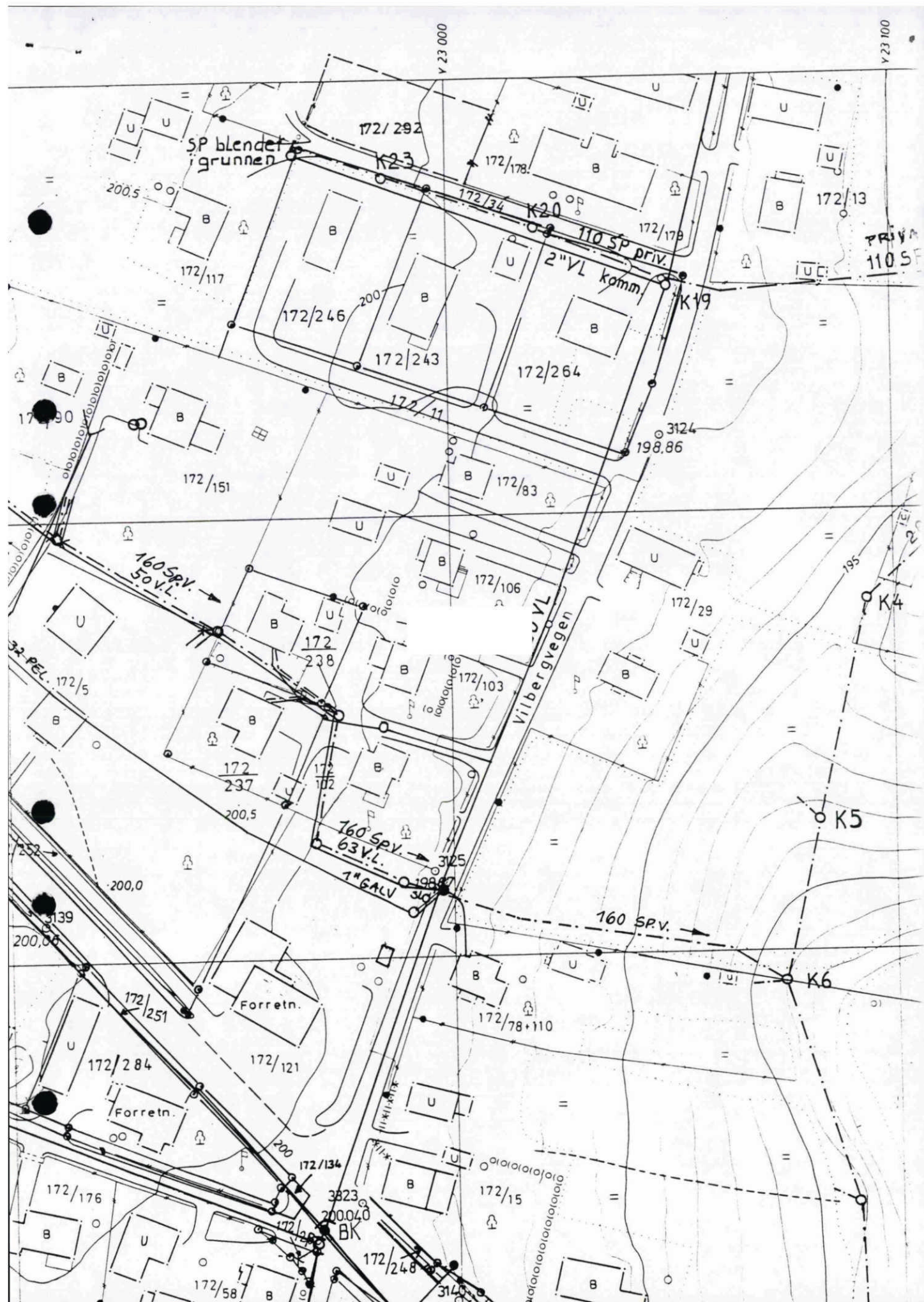
Trær og annen beplantning som står i traseen og som er
til hinder for fremdriften av selve anlegget eller senere
reparasjoner fjernes av Ullensaker kommune. Trevirke
lunnes og tilfaller grunneieren.

Erstatning for skader og ulemper anlegget måtte føre med
seg, (under selve anleggsarbeidene eller ved senere
ettersyn, vedlikehold og reparasjon) skal søkes ordnet i
minnelighet mellom grunneier og kommunens skadetakstnemd.
Oppnås ikke enighet om fastsettelsen av erstatningen skal
tvisten avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå
av 3 personer hvorav partene oppnevner en hver og tredje
person er sorenskriveren i Eidsvoll.

Når ledningene er lagt, skal kommunen ha tinglyst rett
til å ha disse liggende over eiendommen med kummer hvor
sådanne blir lagt.

Til vitterlighet:

Doknr: 10977 Tinglyst: 21.12.1994 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



ERKLÆRING

TINGLYST

01 SEPT. 1999

EIDSVOLL

SØRENSKRIVEREMBEDE

DAGBOKNR: 8285

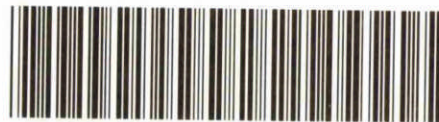
Undertegnede eiere og hjemmelshavere til eiendommene:

gnr. 172	bnr. 243	gnr. 172	bnr. 331
gnr. 172	bnr. 264	gnr. 172	bnr. 246
gnr. _____	bnr. _____	gnr. 172	bnr. 29

gir herved Ullensaker kommune rett til uten erstatning for grunnen å ha kloakkledning liggende over sin eiendom etter den i marken påviste ledningstrace. Videre gis Ullensaker kommune rett til å føre tilsyn med ledningen og utføre alle nødvendige reparasjoner av denne.

Grunneier må ikke uten kommunens samtykke bygge nærmere ledningen enn 4 meter. Han/hun må heller ikke foreta anlegg over ledningen, eller benytte sin eiendom på en sådan måte at ledningen utsettes for fare eller skade. Oppfylging og avplanering av terreng over ledningen må godkjennes av Ullensaker kommune.

Denne erklæringen kan tinglyses på våre eiendommer.



Doknr: 8285 Tinglyst: 01.09.1999 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Vilbergvegen 9, 2067 Jessheim
Gnr. 172, Bnr. 29, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:

121260233

Meglerforetak:

PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler:

Kåre A. Brustad

Telefon / Mobil:

63 97 61 00 / 450 04 300

E-post:

kare.brustad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: Referanse og tlf nr:

Lånt kapital: Kr

Egenkapital: Kr

Totalt: Kr

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: Navn:

Fødselsdato: Fødselsdato:

Adr: Adr:

Postnr: Sted: Postnr: Sted:

Tlf: E-post: Tlf: E-post:

Dato: Sign: Dato: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-