

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Huldrevegen 9
2068 JESSHEIM
Gnr./Bnr.: 19/438
Ullensaker kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 291 m²
Dobbelgarasje
Bruksareal: 72 m²
Bod/Søppelskur
Bruksareal: 1 m²

Totalt bruksareal (BRA): 364 m²

Befaring

Befaringsdato: 18.06.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ståle Gran Skøien

Mobil: 91886203

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	18.06.2025
Referansenummer	15072776
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0105
Hjemmelshaver/selger	Nina C Eikå-Berntsen
Bygningssakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Tore Berntsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	21 °C
Rapportdato	29.06.2025 21:11

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Huldrevegen 9
Postnummer/sted	2068 JESSHEIM
Kommune	3209 - Ullensaker
Gnr./Bnr.:	19/438
Tomt	Eiet tomt: 208 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2002		
Dobbelgarasje	2002	Ca 2016	
Bod/Søppelskur	Ukjent		

Byggemåte

Enebolig med dobbelgarasje beliggende på Jessheim, Ullensaker kommune. Tomt opparbeidet med steinlagt biloppstillingsplass foran garasje samt steinlagte adkomstveier/gangstier, plenareal, prydbusker og diverse beplantning.

Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong- og trekonstruksjoner samt lettklinkerblokker. Fasader utført i pussede og malte flater samt panel. Yttertak av saltaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein (taket er inspisert frabakkeplan). Entrédør med karm av tre og kodelås. Øvrige ytterdører og vinduer med karmen av tre i 2-lags glass fra byggeår. Oppvarming medelektrisitet og ildsteder samt varmepumpe. Balansert ventilasjon.

Bolig over tre plan samt loft bestående av:
Kjeller med trappegang, gang, teknisk rom, to boder, bad, kjellerstue/filmrom og soverom.
1.etasje med entré, toalettrom, vaskerom, kjøkken og stue. Utgang fra kjøkken til steinlagt uteplass med videre adkomst til vinterhage samt markterrasse.
2.etasje med gang, bad, walk-in closet og to soverom. Utgang fra bad til balkong på ca 5 m².

Frittstående dobbelgarasje med kontor i loftsetasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



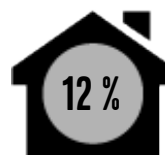
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 2.etasje		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - Bad kjeller		Helhetsvurdering	10	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Overflater gulv	10	
		Innredning	10	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Overflater gulv	11	
Øvrige rom		Overflater gulv	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater gulv	12	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	12	
Loft - innredet - Dobbelgarasje		Ventilasjon	12	
		Overflater gulv	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	
Loft - innredet - 2.etasje		Overflater gulv	13	
		Konstruksjonsoppbygging	13	
Innvendige trapper - Dobbelgarasje		Innvendige trapper	14	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	
Yttertak		Helhetsvurdering	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	17	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	17	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	17	
Drenering		Fuktsikring av grunnmur	18	
		Alder	18	
Frittstående byggverk - Dobbelgarasje		Helhetsvurdering	18	
Frittstående byggverk - Bod/Søppelskur		Helhetsvurdering	19	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	64			64	4
	Gang, bad, walk-in closet, to soverom				Balkong
1.etasje	109	11		120	61
	Entré, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue	Vinterhage			Steinlagt uteplass oppmålt til 28 m², markterrasse oppmålt til 33 m²
Kjeller	107			107	
	Trappegang, gang, bad, kjellerstue/fimrom, to boder, teknisk rom, soverom				
SUM	280	11		291	65
Total bruksareal: 291 m²					

Bruksareal (BRA)					
Dobbelgarasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje		29		29	
		Kontor			
1.etasje		43		43	
		Dobbelgarasje			
SUM		72		72	
Total bruksareal: 72 m²					

Bruksareal (BRA)					
Bod/Søppelskur	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bod		1		1	
		Bod			
SUM		1		1	
Total bruksareal: 1 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen samt loftsetasje over garasje ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

2.etasje i boligen har et totalt gulvareal (GUA) på 65 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 64 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m².

Loftsetasjen over garasje har et totalt gulvareal (GUA) på 44 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 29 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 15 m².

Det gjøres oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av loftsetasje over garasje og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om etasjen er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Markterrasse inkludert boblebad er oppmålt til 33 m².

Boligen inneholder 247 m² P-ROM og 33 m² S-ROM (innvendige boder, walk-in closet og teknisk rom med tilstøtende vegger er medregnet i boligens sekundærareal).

Dobbelgarasje inneholder 29 m² P-ROM og 43 m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad 2.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling/skråtak av malte flater med downlights. Vegghengt/gulvstående servantskap med skuffer og dører. Benkeplate av stein. Underlimt servant med ett-greps armatur. Speil, stikkontakter og overbelysning på vegg over benkeplate. Høyskap på vegg. Dusj på gulv med glassvegg og glassdør. Dusjarmaturer tilkoblet veggmonterte hånd- og regndusj. Frittstående boblebad med badekarmatur tilkoblet hånddusj (boblebad er ikke funksjonstestet). Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad samt registrerte avvik. Det er blant annet registrert følgende avvik: Riss/sprekker i flisfuger observert i og utenfor dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Det registreres hull i veggflis etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Veggfestede installasjoner med hulltaking i våtsonen øker risiko for fukt i konstruksjon. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk under boblebad på tilfeldig sted målt til 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende.

Til informasjon:

Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), via eksisterende hull i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 29,0 %, temperatur 25,5 grader C og duggpunkt 6,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Vaskeromsinnredning med profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter over benkeplate. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør, plast og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad samt registrerte avvik. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 6 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering mot yttervegg. Basert på våtrommets slitasjegrad/registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Bad kjeller

Baderom med sluk fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Stikkontakt, speil og overbelysning på vegg over servant. Skap på vegg. Dusj på gulv med glassvegg. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad samt registrerte avvik. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte veggfliser i dusjsonen. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk i dusjsonen er på tilfeldig sted målt til 2 mm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk utenfor dusjsonen er på tilfeldig sted målt til 2 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering mot yttervegg samt vegg av lettklinkerblokker/betongkonstruksjoner. Basert på våtrommets slitasjegrad/registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornyng/oppradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplater av tre. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående kjøleskap med frysedel samt vann/isdispenser. Frittstående oppvaskmaskin og vinskap. Komfyr og mikro i høyskap samt nedfelt induksjonstopp tilkoblet komfyrvakt. Ventilator i overskap tilkoblet avtrekkskanal. Gulvflate belagt med parkett og gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Downlights. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk



TG 2

Vannrør

Vannrør av typen kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv

Det registreres fuktmerker på parkett ved kjøleskap. Dette er vurdert til å være fra tidligere fukt, men kan ikke bekreftes. Bakenforliggende skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Innredning

Det registreres enkelte svelleskader på sokkelist. Uviss årsak. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulvflate belagt med fliser og gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Veggghengt benkeplate av tre. Nedfelt servant med ett-greps armatur. Speil og overbelysning på vegg over benkeplate. Veggghengt toalett med innebygget sistene. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

 **TG 2** Overflater gulv

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflate i entré belagt med fliser og gulvvarme. Øvrige gulvflater belagt med parkett og gulvvarme. Vegg- og himlingsflater/skråtak av malte flater. Profilerte innerdører.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

 **TG 2** Overflater gulv

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i entré. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulvflater belagt med fliser og parkett. Gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av malte flater samt panel. Downlights i kjellerstue/filmrom. Profilerte innerdører.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

TG 2

Overflater gulv

TG2 gjelder parkett.

Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvenes overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

TG2 gjelder:

Etasjen har enkelte vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

TGIU gjelder:

Hulltaking og fuktmåling er ikke utført grunnet flislagt vegg på bad, samt åpninger i spilepanel i kjellerstue/filmrom. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Loft - innredet - Dobbelgarasje

Gulvflate belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater/skråtak av MDF-panel.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Statikk

TG 2

Ventilasjon

Ventilasjonen vurderes til å ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i yttervegger. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv

Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjonsoppbygging

Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Loft - innredet - 2.etasje

Gulvflater belagt med parkett og teppe. Vegg- og himlingsflater/skråtak av malte flater. Downlights i gang. Profilerte innerdører.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Innerdører - Statikk - Ventilasjon

 TG 2	Overflater gulv	Gulvoverflater belagt med parkett bærer stedvis preg av slitasje. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvenes overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Loft - uinnredet / råloft - Bolig

Uinnredet kaldtloft med adkomst via loftsluke.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
--	------------------------------	---

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår. Ildsted plassert i 1. etasje og kjeller.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

 TGIU	Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
--	-------	---

Innvendige trapper - Bolig

Innvendige trapper i tre- og betongkonstruksjoner. Rekkverk/håndløpere av metall.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Innvendige trapper

 Innvendige trapper Trappene er stedvis slitt, men forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.

Innvendige trapper - Dobbelgarasje

Innvendig trapp av tre.

 **TG 2** Innvendige trapper Trappen har ingen håndløpere.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Til informasjon:
Trappen er stedvis slitt, men forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.

Etasjeskiller - 2.etasje, 1.etasje, kjeller

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i gang i 2. etasje. Kjøkken og stue i 1. etasje. Soverom og trappegang i kjeller.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling Det er mindre målbare skjevheter i boligen. Største målte avvik er målt i trappegang. Avviket er målt til 9 mm.

Etasjeskiller - Loft dobbelgarasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i følgende rom: Kryssmåling i kontor.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling Det mindre målbare skjevheter i kontor. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 10 mm og 3 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert i teknisk rom. Varmtvannsbereder på ca 300 liter fra byggeår plassert i teknisk rom. Hovedstoppekran og vannmåler plassert i teknisk rom. Stakeluke lokalisert i bod. Sentralstøvsuger plassert i teknisk rom. Balansert ventilasjonsanlegg plassert på loft. Varmepumpe plassert i 1. etasje.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

	Ventilasjon	Selger opplyser om service på anlegget i 2025.
--	-------------	--

	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Ifølge huseier er det foretatt service på varmepumpe i 2020.
--	--	--

	TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------	--	--

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Enkelte vannrør av typen kobber er vurdert til å ha en alder/tilstand som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	--

Radon

	TGIU	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
--	------	-------	---

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i teknisk rom. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæringer på deler av det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).
--	------	--	--

Med bakgrunn i ovennevnte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger er inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører. Fasader utført i pussede og malte flater samt panel.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Fasader inkl. kledning

 **TGIU** Konstruksjon Konstruksjonen er ikke undersøkt da dette krever større inngrep.

Dører og vinduer

Entrédør med karm av tre og kodelås. Øvrige ytterdører og vinduer med karmen av tre i 2-lags glass fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

 Vinduer Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

 Dører Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak er inspisert fra bakkeplan grunnet høyde og sikkerhetsmessige årsaker med de begrensninger dette medfører.

Yttertaktekking fra byggeår.

Yttertak av saltaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein. Renner, nedløp, beslag, snøfangere og takstige av metall.

 **TG 2** Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Yttertaket er inspisert fra bakkeplan grunnet høyde og sikkerhetsmessige årsaker med de begrensninger dette medfører. Vurderingen er derfor basert på informasjon om yttertaket alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkeplan samt loft, med den begrensning dette innebærer. Tilleggsundersøkelser bør derfor gjennomføres når forholdene ligger til rette (stillas/lift). På bakgrunn av bygningsdelenes alder/slitasje er det grunn til å varsle om risiko for skader, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket må gjøres når forholdene ligger til rette, og det tas forbehold om eventuell feil utførelse og skjulte feil samt mangler. Basert på alle ovennevnte forhold anbefales ytterligere undersøkelser. Restlevetiden på de forskjellige bygningsdelene er ikke kjent.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra bad i 2. etasje til balkong på 5 m². Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 1,01 meter.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Uviss årsak. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Overflatebehandlingen til terrassebord er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales.
--	---	--

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra kjøkken til steinlagt uteplass på 28 m². Utekjøkken og vinterhage.

Markterrasse oppmålt til 33 m². Markterrassen er belagt med terrassebord. Boblebad.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / piler)	Stedvis manglende rekkverk ved høyder over 0,50 meter fra bakkeplan. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Det er observert noe skjevheter i konstruksjonen. Uviss årsak. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Fundamenter	Fundamentene var i hovedsak ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.
	Annet	Boblebad er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert.

Utvendige trapper

Trapp i betongkonstruksjoner belagt med fliser.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------------------	--

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur vurdert til å være i lettklinkerblokker.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Grunnmur	
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Bortledning av takvann

 **TG 2** Fuktsikring av grunnmur Stedvis ingen synlig dreneringsplast eller klemlist, noe som for eksempel medfører at det kan komme vann bak fuktsperren. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Alder Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TGIU** Terrengfall fra grunnmur Deler av terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet plassering av markterrasse. Fallforholdene under terrassen er derfor ikke kjent.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betongkonstruksjoner.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Forstøtningsmurer

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 **TGIU** Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) Ikke inspisert.

Frittstående byggverk - Dobbelgarasje

Frittstående dobbelgarasje i tre- og betongkonstruksjoner samt lettklinkerblokker. Fasader utført i pussede og malte flater samt panel. Yttertak av saltaksform/pulttaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein og shingel.

 **TG 2** Helhetsvurdering Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig. Det registreres i tillegg blant annet følgende avvik: Det registreres stedvis riss/sprekker i gulv, samt enkelte avskallinger.

Frittstående byggverk - Bod/Søppelskur

Frittstående bod/søppelskur i tre- og betongkonstruksjoner samt lettklinkerblokker. Fasader utført i pussede og malte flater samt panel. Yttertak av saltaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein.



Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og det vurderes til at moderat vedlikehold vil være tilstrekkelig.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. 2. etasje er målt til 1,41 - 2,55 meter. 1. etasje er målt til 2,28 - 4,88 meter. Kjeller er målt til 2,41 - 2,57 meter.

Kontor i garasje er målt til 0,73 - 2,36 meter.

Deler av 2. etasje i boligen samt kontor i garasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Soverom i kjeller og 2. etasje samt kjellerstue/filmrom avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Se punkt under.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæringer for diverse endringer/utvidelser av det elektriske anlegget. Utført av Elektriker Gruppen AS og Hugo Beck Installasjon AS. Datert 12.05.2025 og 06.04.2018. Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Mottatt og signert. Datert 15.06.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad
2.etasje]*



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad kjeller]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad kjeller]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

ADVARSEL:

Før og borte! Det sæges af de biler uden anvendelse af trykluft og ved hjælp af det særlige sæt af biler til det der kaldes for "ADVARSEL".

Kategori	Landstidende	Kategori	Værk	JVM
1	Landstidende	25-5	H 10 A	
2	Landstidende	25-5	H 10 A	
3	Landstidende	25-5	H 10 A	
4	Landstidende	25-5	H 10 A	
5	Landstidende	25-5	H 10 A	
6	Landstidende	25-5	H 10 A	
7	Landstidende	25-5	H 10 A	
8	Landstidende	25-5	H 10 A	
9	Landstidende	25-5	H 10 A	
10	Landstidende	25-5	H 10 A	
11	Landstidende	25-5	H 10 A	
12	Landstidende	25-5	H 10 A	
13	Landstidende	25-5	H 10 A	
14	Landstidende	25-5	H 10 A	
15	Landstidende	25-5	H 10 A	
16	Landstidende	25-5	H 10 A	
17	Landstidende	25-5	H 10 A	
18	Landstidende	25-5	H 10 A	
19	Landstidende	25-5	H 10 A	
20	Landstidende	25-5	H 10 A	
21	Landstidende	25-5	H 10 A	
22	Landstidende	25-5	H 10 A	
23	Landstidende	25-5	H 10 A	
24	Landstidende	25-5	H 10 A	
25	Landstidende	25-5	H 10 A	
26	Landstidende	25-5	H 10 A	
27	Landstidende	25-5	H 10 A	
28	Landstidende	25-5	H 10 A	
29	Landstidende	25-5	H 10 A	
30	Landstidende	25-5	H 10 A	
31	Landstidende	25-5	H 10 A	
32	Landstidende	25-5	H 10 A	
33	Landstidende	25-5	H 10 A	
34	Landstidende	25-5	H 10 A	
35	Landstidende	25-5	H 10 A	
36	Landstidende	25-5	H 10 A	
37	Landstidende	25-5	H 10 A	
38	Landstidende	25-5	H 10 A	
39	Landstidende	25-5	H 10 A	
40	Landstidende	25-5	H 10 A	
41	Landstidende	25-5	H 10 A	
42	Landstidende	25-5	H 10 A	
43	Landstidende	25-5	H 10 A	
44	Landstidende	25-5	H 10 A	
45	Landstidende	25-5	H 10 A	
46	Landstidende	25-5	H 10 A	
47	Landstidende	25-5	H 10 A	
48	Landstidende	25-5	H 10 A	
49	Landstidende	25-5	H 10 A	
50	Landstidende	25-5	H 10 A	
51	Landstidende	25-5	H 10 A	
52	Landstidende	25-5	H 10 A	
53	Landstidende	25-5	H 10 A	
54	Landstidende	25-5	H 10 A	
55	Landstidende	25-5	H 10 A	
56	Landstidende	25-5	H 10 A	
57	Landstidende	25-5	H 10 A	
58	Landstidende	25-5	H 10 A	
59	Landstidende	25-5	H 10 A	
60	Landstidende	25-5	H 10 A	
61	Landstidende	25-5	H 10 A	
62	Landstidende	25-5	H 10 A	
63	Landstidende	25-5	H 10 A	
64	Landstidende	25-5	H 10 A	
65	Landstidende	25-5	H 10 A	
66	Landstidende	25-5	H 10 A	
67	Landstidende	25-5	H 10 A	
68	Landstidende	25-5	H 10 A	
69	Landstidende	25-5	H 10 A	
70	Landstidende	25-5	H 10 A	
71	Landstidende	25-5	H 10 A	
72	Landstidende	25-5	H 10 A	
73	Landstidende	25-5	H 10 A	
74	Landstidende	25-5	H 10 A	
75	Landstidende	25-5	H 10 A	
76	Landstidende	25-5	H 10 A	
77	Landstidende	25-5	H 10 A	
78	Landstidende	25-5	H 10 A	
79	Landstidende	25-5	H 10 A	
80	Landstidende	25-5	H 10 A	

REMARKS:
 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80.

REMARKS:
 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80.

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|-----------------------------------|-------------------------|
| Meglerfirma | Eiendomsmeglerne AS | Oppdragsnr. | 202250105 |
| Adresse | Huldrevegen 9 | | |
| Postnr. | 2068 | Sted | JESSHEIM |
| Er det dødsbo? | ☒ Nei ☐ Ja | Avdødes navn | |
| Salg ved fullmakt? | ☒ Nei ☐ Ja | Navn hjemmelshaver | |
| Når kjøpte du boligen? | 2013 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 1 år 6 mnd |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | | Storebrand | Polise/avtalenr 5004285 |
| Selger 1 Fornavn | Nina C | Etternavn | Eikå-Berntsen |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Firmanavn

Varde Entreprenør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bygget ny terrasse og pergola/vinterhage

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

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

Firmanavn

Elektriker Gruppen AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny kurs til Jacussi og uteområder. Nytt opplegg i pergola og oppgradert el.skap

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

| | |
|---|--|
| Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
https://buysure.no/Anticimex/vilkaar | Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:
buysure.no/boligselgerforsikring |
|---|--|

| | |
|-------------------------------------|--|
| ☒ | Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler. |
|-------------------------------------|--|

| | |
|--------------------------|--|
| ☐ | Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring. |
|--------------------------|--|

| | |
|--------------------------|--|
| ☐ | Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår |
|--------------------------|--|

| | |
|-------------------------------------|---|
| ☒ | Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|-------------------------------------|---|

| | |
|--------------------------|--|
| ☐ | Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|--------------------------|--|



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8558168

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
03.06.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 19 BNR: 438 SNR:

Forespørsel datert: 28.05.2025.

Eiendom

- ☒ Oppgitt areal i matrikkelen 901,8 m². ☐ Snr. har en andel på i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

- ☒ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)
☐ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet –
Se matrikelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

- ☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Sørholtet» m/best. vedtatt 24.01.1994.

Endringer: tomtedelingsplan for del av Sørholtet vedtatt 14.10.1998.

- ☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: til:

Grenser inntil reguleringsplan for:

STØYFORHOLD:

- | | |
|---|---|
| ☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | ☐ Er berørt av veg/jernbanestøy. |
|---|---|

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.

Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

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

Stipulerte kommunale avgifter for 2025 er kr. 12707,-. Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 6829,-.

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

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2001.
Fasadeendring/påbygg til garasjen byggemeldt 2015

Garasje byggemeldt 2001.

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

1 stk. boenhet er registrert i matrikkelen.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

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

Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) er under rulling se kommunens nettsider. Planen har vært ute på høring og offentlig ettersyn med frist 07.01.2025. se vedlegg

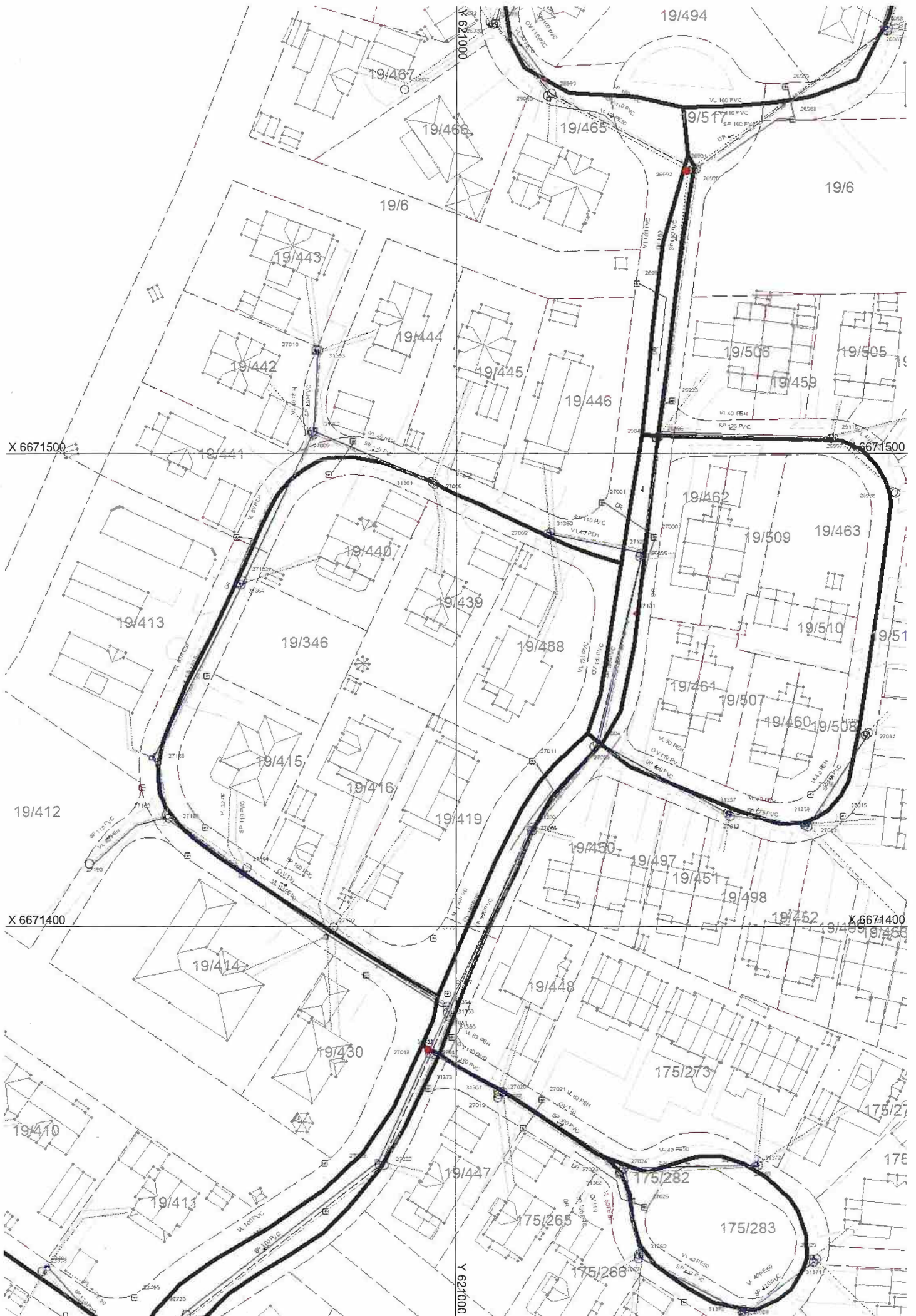
Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

| | | |
|----------|-------------------------------------|--------------------------|
| Vedlegg: | ☒ | Reguleringsplan. |
| | ☒ | Reguleringsbestemmelser. |
| | ☒ | Tomtedelingsplan. |
| | ☐ | Kommunedelplan. |
| | ☒ | Kommuneplanbestemmelser. |
| | ☒ | Matrikkelbrev. |
| | ☒ | Ferdigattest. |
| | ☐ | Midlertidig bruksattest. |
| | ☒ | Eiendomskart. |
| | ☒ | VA-kart. |
| | ☐ | Støykart. |





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 19
Bruksnummer: 438

Utskriftsdato/klokkeslett: 03.06.2025 kl. 13:35

Produsert av: Nina E Skoglund

Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 05.05.1999
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|-------------|---|
| Beregna areal for 19 / 438 | 901,8 m2 | |
| Matrikkelenheten har andel (1 / 62) i realsameie: 19 / 6 | 9 953,8 m2 | Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet |
| Matrikkelenheten har andel (1 / 62) i realsameie: 19 / 346 | 17 877,1 m2 | Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet |
| Matrikkelenheten har andel (1 / 62) i realsameie: 19 / 463 | 634,4 m2 | Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet |
| Matrikkelenheten har andel (1 / 62) i realsameie: 19 / 464 | 91,9 m2 | Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet |
| Matrikkelenheten har andel (1 / 62) i realsameie: 19 / 494 | 1 438,5 m2 | Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet |
| Matrikkelenheten har andel (1 / 62) i realsameie: 175 / 5 | 11 049,8 m2 | Ukjent grenseforløp. Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet |
| Matrikkelenheten har andel (1 / 62) i realsameie: 175 / 283 | 599,9 m2 | Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet |

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---------------|--------|----------------|----------------------|------------|--------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver | | 200972 | EIKÅ-BERNTSEN NINA C | | Huldrevegen 9
2068 JESSHEIM | 1 / 1 |

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1 | Teig | Ja | 6671458 | 621013 | | 901,8 m2 | |

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning | Forretningsdokumentdato | Status | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring |
|-----------------------|-------------------------|--------|------------|-------------|-----------------|
| Forretningstype | Kommunal saksreferanse | | | | Signatur Dato |
| Årsak til feilretting | Nettadresse (URL) | | | | |
| | Annen referanse | | | | |

| Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse | Status | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring
Signatur Dato |
|---|---|------------------|----------------|--------------|----------------------------------|
| Omnummerering v/kommuneendring
Omnummerering | 01.01.2024 | Tinglyst | | 01.01.2024 | smatmynd 01.01.2024 |
| | | Omnummerert til: | 3209 - 19/438 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3033 - 19/438 | | |
| Omnummerering v/kommuneendring
Omnummerering | 01.01.2020 | Tinglyst | | 01.01.2020 | smatmynd 01.01.2020 |
| | | Omnummerert til: | 3033 - 19/438 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0235 - 19/438 | | |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling
Kart- og delingsforretning | 05.05.1999 | | | | |
| | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0235 - 19/6 | -902 | |
| | | Mottaker | 0235 - 19/438 | 902 | |

Adresser

| Adresstype | Adressenavn
Adressetilleggsnavn | Adressekode
Kildekode | Adressenr
Koord.syst. Nord | Øst | Kretser | Atkomstpunkt |
|------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------|------------------------------|--------------|
| Vegadresse | Huldrevegen | 5750 | 9 | | Grunnkrets 0210 Nordbymoen | Nei |
| | | | EUREF89 UTM Sone 32 | | Stemme-krets: 9 Jessheim | |
| | | | 6671460 | 621015 | Kirkesokn: 02070701 Hovin | |
| | | | | | Postnr.område: 2068 JESSHEIM | |
| | | | | | Tettsted: 659 Jessheim | |

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 22 681 818
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6671453 Øst: 621011
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Enebolig
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Ferdigattest
 Energikilder: Elektrisitet
 Biobrensel
 Oppvarming: Elektrisk
 Annen oppvarming

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 292
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 292
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 1
 Ant. etasjer: 3
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
 Avløp: Offentlig kloakk
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse: 15.10.2001
 Igangsettingstillatelse: 16.10.2001
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse: 12.08.2002
 Ferdigattest: 07.01.2015

Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| H02 | 0 | 78 | 0 | 78 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 108 | 0 | 108 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 106 | 0 | 106 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|--------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| 5750 Huldrevegen 9 | H0101 | Bolig | 292 | 4 | Kjøkken | 2 | 3 | 19/438 |

Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|--------------|------------------|----------------------|------------|---------|
| Tiltakshaver | | ARCONSULT OVE BØE AS | | |

Bygningsnr: 22 681 826
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6671468 Øst: 621015
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 44
 Bruksareal totalt: 44
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 1
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse: 15.10.2001
 Igangsettingstillatelse: 15.11.2001
 Tatt i bruk: 15.12.2001
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| H01 | 0 | 0 | 44 | 44 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---------|-------------------|-----------------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 19/438 |

Oversiktskart for 19 / 438

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

6671500

6671450

6671400

N

40m

620900

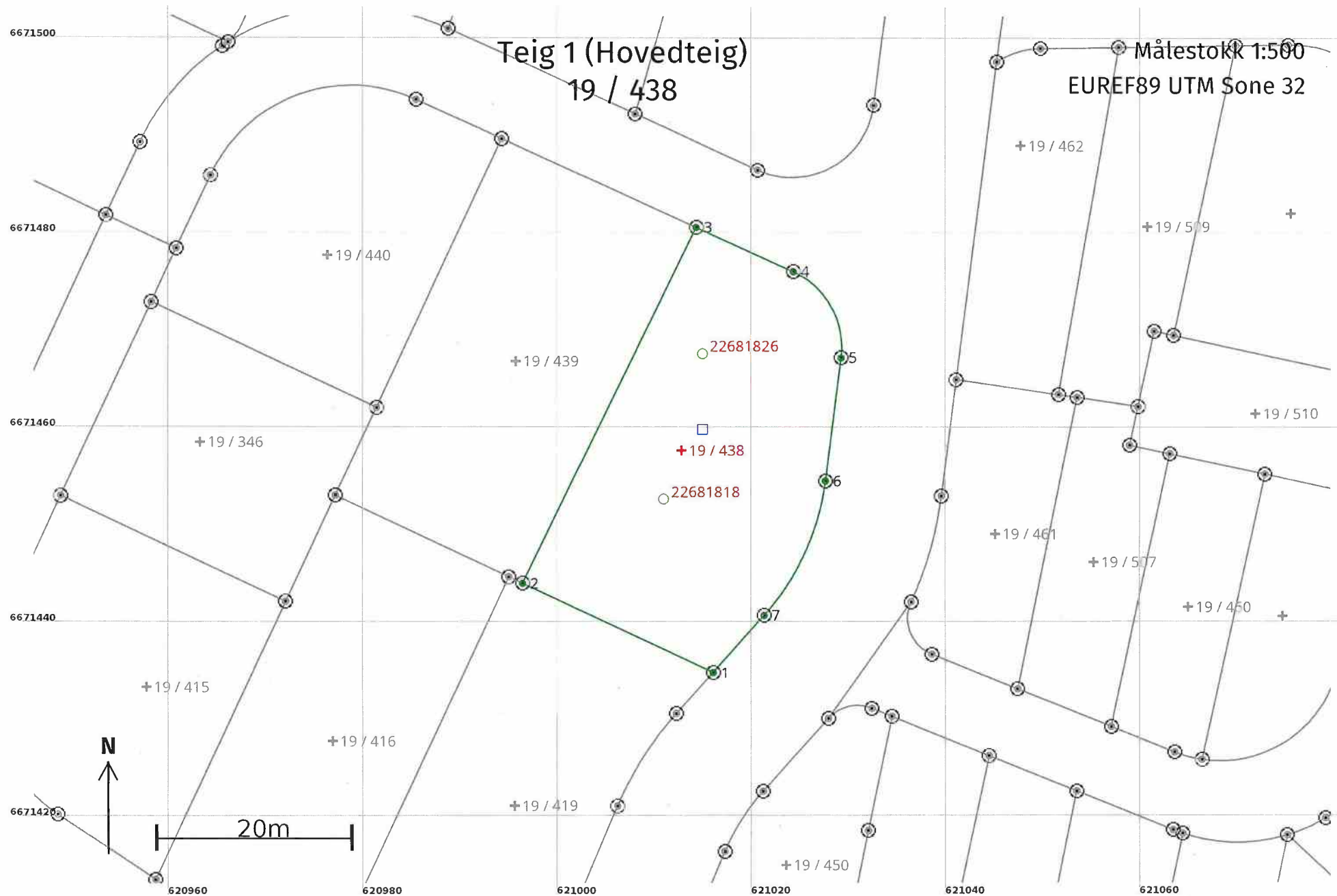
620950

621000

621050

621100

19 / 438



Areal og koordinater**Areal:** 901,8**Arealmerknad:****Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 6671458**Øst:** 621013**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i /
Lengde (m) | Grensepunkttype /
Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet
(SD i cm) | Radius |
|--------|------------|-----------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------|--------------------------|--------|
| 1 | 6671435,20 | 621016,07 | 21,63 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 2 | 6671444,36 | 620996,48 | 40,71 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 3 | 6671480,95 | 621014,33 | 11,02 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 4 | 6671476,38 | 621024,36 | 10,81 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | 8,50 |
| 5 | 6671467,56 | 621029,27 | 12,81 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| 6 | 6671454,85 | 621027,65 | 15,40 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | 25,49 |
| 7 | 6671441,06 | 621021,33 | 7,87 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

-  BOLIGER TU_{max} 30 %
-  BOLIGER TU_{max} 35-40 %
-  HYTTER
-  FORRETNINGER, KONTOR M.V.
-  INDUSTRI
-  OFFENTLIGE BYGNINGER
-  ALLMENN-NYTTIG FORMÅL
-  KOMBINASJON

2. LANDBRUKSOMRÅDER

-  JORDBRUK/SKOGBRUK/GARTNERI

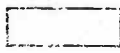
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

-  KJØREVEG
-  GANG-OG SYKKELVEG, FORTAU
-  ANNET TRAFIKKAREAL
-  JERNBANE

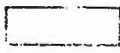
4. FRIONRÅDER

-  "PARK", TURVEG

5. FAREOMRÅDER

-  RAS/FLOM
-  HØYSPENTLINJE

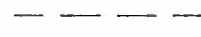
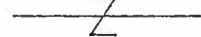
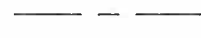
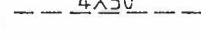
6. SPESIALOMRÅDER

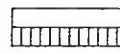
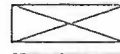
-  FRILUFTSOMRÅDE
-  LANDSKAPSVERN
-  FRISIKTSONE

7. FELLESOMRÅDER

-  FELLES AVKJØRSEL
-  FELLES LEKEPlass, GRØNTOMRÅDE ETC.
- 

STREKSYMBOLER M.V.

-  PLANENS BEGRENSNING
-  GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
-  BYGGEGRENSE
-  EIENDOMSGRENSE
-  EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
-  SENTERLINJE VEG
-  FRISIKT LINJE
-  AVKJØRSEL

-  OMRIS AV PLANLAGT BYGG
-  OMRIS AV BYGNING SOM SKAL BEVARES
-  BYGNING SOM SKAL RIVES
-  VANN
-  STØYSKJERMING

EKVIDISTANSE 1 M
MALESTOKK 1:1000

0 10 50m



REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
SYDHOLTET (GNR/BNR 19/6, 175,5 175/7 M.FL.)

185 E
KOMMUNE
ULLENSAKER

REVISJONER

DIV. REVISJONER

DATO

SIGN.

20.12.93

TS/BHA

DIV. JUSTERINGER

14.02.94

TS/BHA

MINDRE VESENTLIG ENDRING, PLANUTV. BEHANDLING

02.03.94

SAKSBEHANDLING

SAK NR.

DATO

SIGN.

SAK NR.

DATO

SIGN.

KUNNGJØRING

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK

OFFENTLIG ETTERSYN

KOMMUNESTYRETS VEDTAK

24.01.94

KUNNGJØRING

PLANEN UTARBEIDET AV

TOR SKJESETH ARKITEKTKONTOR
diving, Bjørn Holthe Andersen o.s.

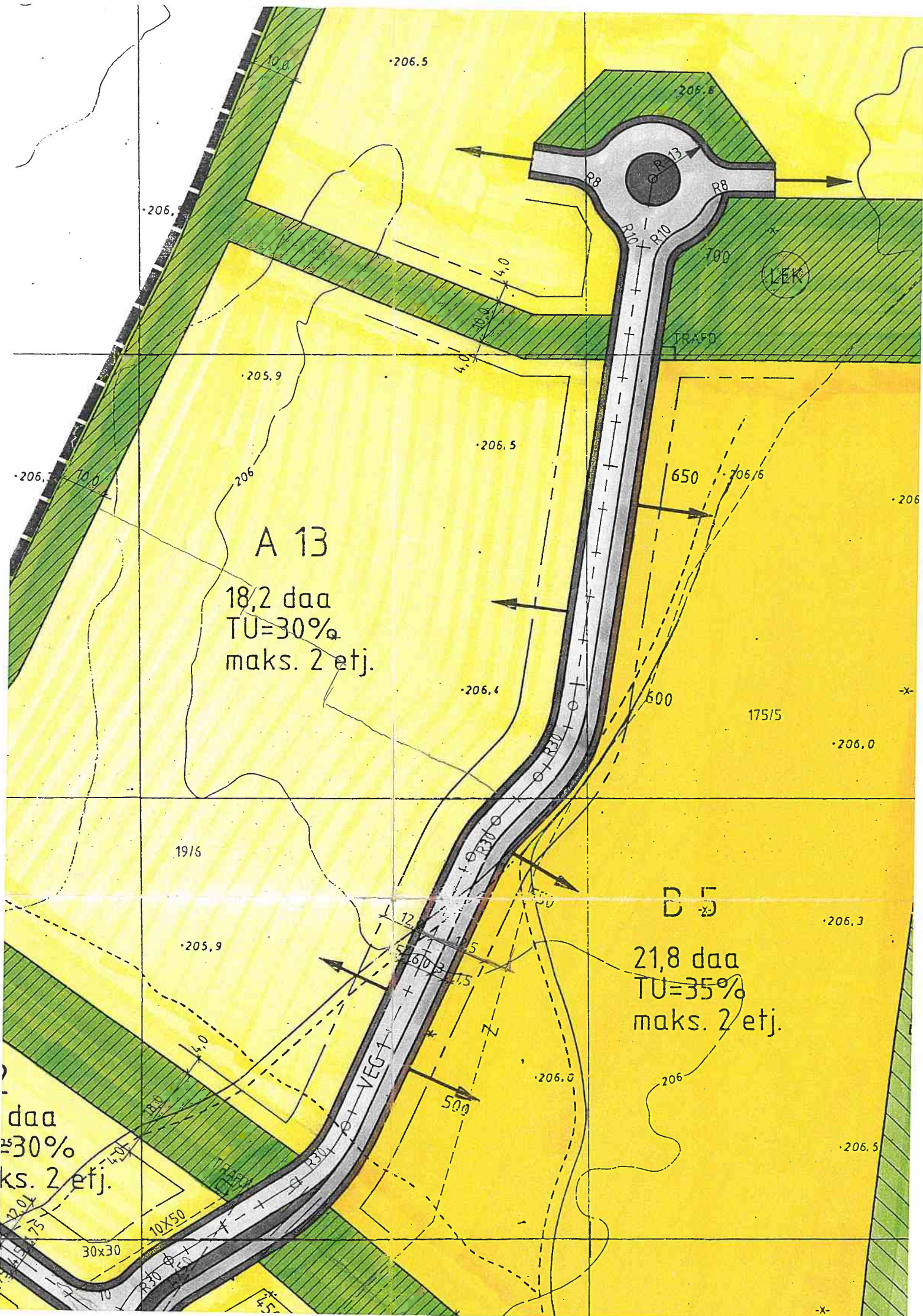
SAK NR.

DATO

SIGN.

06.08.93

TS/BHA



Vedtatt av Ullensaker
Herredsstyre den 24.01.94.

Journ.nr: 93/01845
Arkivkode: L12
Saksbeh.: BMS

.....
Ordfører.

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "SYDHOLTET GNR./BNR. 19/6, 175/5, 175/7 M.FL., JESSHEIM."

PLANEN ER DATERT : 06.08.93, revidert 20.12.93.
BESTEMMELSENE ER DATERT: 06.08.93, revidert 20.12.93.

§ 1.

Generelt

1.01 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.02 Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder: - boliger - åpen småhusbebyggelse (A1-A14)
- boliger - tett småhusbebyggelse (B1-B6)
- allmennyttig formål
(grendehus/barnehage)

Trafikkområder:- kjøreveger
(offentlige) - gang- og sykkelveg, fortau
- annet trafikkareal
- jernbane

Spesialområder:- friluftsområde (tursti/løype)
- frisiktsoner (inngår i øvrige formål)

Fellesområder: - felles avkjørsel
- felles lekeplass, grøntområde, gangsti
etc (bruk påført planen)

§ 2.

Fellesbestemmelser

2.01 Bebyggelsens høyde, utforming og plassering:

- Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Målverdig loft i h.t. BF 23:11 medregnes i etasjeantallet.

- Bebyggelsen skal ha skråtak. Takvinkelen skal ikke være større enn 45°.
- Gesimshøyden og mønehøyden skal ikke overstige henholdsvis 6,0 m og 8,0 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Bygningsrådet skal ved behandling av samlede situasjonsplaner, eventuelt bebyggelsesplaner, påse at det blir variasjon i bebyggelsestyper slik at monotonien unngås.
- Ved behandling av byggemeldinger skal bygningsrådet påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utforming med hensyn til plassering, møneretning, takvinkel, materialbruk og fargesetting. Kravet gjelder også for garasje og uthus. Langs offentlig veg kan bygningsrådet kreve at bebyggelsen legges i samme avstand (byggningsflukt) fra vegen.
- Bygningsrådet kan godkjenne plassering av garasje/carport, trafokiosker og andre mindre tekniske bygninger utenfor byggegrense, innenfor rammen av bygningsloven, byggeforskriftene og kommunale retningslinjer.

2.02 Gjerder over 1,0 m samt støttemurer og lignende bygningsmessige anlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

2.03 Eksisterende karakteristisk skog og markdekke søkes bevart både innenfor tomteområdene, friluftsområdet og felles grøntområder.

I byggeområdene tas hogstmoden skog ut, men bør vurderes beholdt i de større sammenhengende frilufts- og felles grøntområdene.

I hovedsak skal hogst først foretas etter at bebyggelse, veger og anlegg er midlertidig stukket ut.

Forøvrig skal markdekke som skades eller ødelegges i anleggsperioden reetableres som grøntområde.

2.04 Den ubebygde del av tomtene må gis en tiltalende form og behandling (beplantning mm.). Ingen tomt eller annet areal må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for den offentlige ferdsel.

Utenomhusarealene (lekeplasser, parkeringsplasser etc.) skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

- 2.05 For feltene A1-A14 hvor tomtedeling ikke er vist på reguleringsplanen, skal det utarbeides tomtedelingsplan for enkeltfelt eller flere felt samlet, som skal være godkjent av bygningsrådet før tomtefradelinger behandles.

For feltene B1-B6 skal det utarbeides samlet situasjonsplan som skal være godkjent av bygningsrådet før tomtefradelinger og byggemeldinger for enkelthus behandles. For felt B5 og B6 kan bygningsrådet alternativt kreve utarbeidet bebyggelsesplan.

Tomtedelingsplan skal vise vegføringer, frisisiklinjer hvor disse ikke er vist på reguleringsplanen, lekeplasser, felles grøntarealer, eventuelt felles parkeringsplasser og tomtedeling. Lekeplasser skal anlegges i h.t. kommunens retningslinjer. Samlet situasjonsplan, eventuelt bebyggelsesplan, skal i tillegg vise bebyggelse inklusiv garasje/carport med møneretning og etasjetall, avkjørsler/interne private veger og p-plasser, eksisterende vegetasjon som bevares og planlagt ny vegetasjon samt kotert nytt terreng.

- 2.06 Det skal utarbeides tekniske planer for veger, vann og avløp for området, som skal forelegges kommuneingeniøren for godkjenning før området bebygges.

Likeledes skal det utarbeides en overordnet "grøntplan" som viser opparbeidelse av felles og offentlige utearealer, inkludert utstyr på lekeplasser, stier mm. Planen, som skal være godkjent av kommunen før utbygging igangsettes, skal også redegjøre for uttak av skog og hvordan eksisterende markdekke søkes bevart i byggeperioden.

- 2.07 Mot jernbanen kreves støyberegninger i forbindelse med tomtedelingsplan, samlet situasjonsplan eller bebyggelsesplan. Også for byggeområder inntil nåværende og fremtidige hovedveger kan bygningsrådet stille samme krav.

For støyskjerming skal Miljøverndepartementets retningslinjer T-8/79 følges. Eventuelle støyskjermingstiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen og være ferdig før boliger i tilgrensende områder tas i bruk.

- 2.08 Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

- 2.09 Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelsene kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

§ 3.

Byggeområder

3.01 Boliger - åpen småhusbebyggelse (felt A1 - A14):

- I disse områdene skal kun oppføres eneboliger, evt. to-mannsboliger, med innbyrdes avstand minst 8 m, målt som angitt i BF 23:13.
- Største tillatte tomteutnyttelse, TU=30% inklusive garasje/carport.
- Ved byggemelding av bolighus skal det på situasjonsplanen være vist plassering av dobbeltgarasje og oppstillingsplass for 1 bil selv om garasje ikke oppføres samtidig med boligen.

3.02 Boliger - tett småhusbebyggelse (felt B1 - B6):

- I disse områdene kan det oppføres gruppebebyggelse to-mannsboliger, kjedehus og rekkehus med mindre avstand mellom de enkelte hus enn 8 m i h.t. BF30:3221.
- I områder hvor hus legges med minimum 8 m's avstand kan husene plasseres minimum 2 m fra tomtegrense mot nord og øst og 6 m fra grense mot syd og vest.
- Felt B5 skal underdeles i mindre husgrupper.
- Største tillatte tomteutnyttelse, TU, inklusive garasje/carport, er for felt B2 40%, for øvrige felt 35%.
- Det avsettes minst:
 - 1,5 biloppstillingsplass for ett- og to-roms boliger.
 - 2 biloppstillingsplasser for større boliger.

Herav skal minst 1 plass pr. bolig være i garasje/carport.

3.03 Allmennyttig formål:

- Området skal benyttes til oppføring av grendehus/barnehage med tilhørende uteanlegg (leke-/oppholds- og parkeringsplass).
- Største tillatte tomteutnyttelse, TU = 30%.
- For bebyggelsens etasjeantall, høyde og utforming forøvrig gjelder bestemmelsene i § 2.1.
- Biloppstillingsplasser skal avsettes i h.t. kommunal norm for slik bebyggelse.

§ 4.

Trafikkområder:

4.01 Veger:

- Kjøreveger, gang-/sykkelveger og fortau skal opparbeides som vist på planen. For krysset mellom Trondheimsvegen og veg 1 skal det utarbeides en teknisk plan (byggeplan), som forelegges Statens Vegvesen til godkjenning før opparbeidelsen starter. Krysset med kanalisering skal være utført før boligområdet tas i bruk.
- I de angitte vegbanebredder er inkludert vegskuldre.
- Hovedsamleveg (veg 1) skal være avkjøringsfri. For eiendom 19/323 tillates midlertidig adkomst fra veg 1.
- Annet trafikkareal (grøfter, snøopplag) skal holdes ryddig og gis en tiltalende utforming og behandling.
- I A- og B-felt hvor gang-/sykkelveg er eneste adkomst til eiendommer tillates disse vegene benyttet som kjøreadkomst.

4.02 Jernbane:

- Regulert arealstripe (ca. 5m's bredde) av NSBs eiendom kan benyttes til del av eventuell støyvoll.

§ 5.

Spesialområder:

Friluftsområde:

5.01 - Gjennom friluftsområde kan anlegges tursti/løype.

- Mot NSB's eiendom kan en arealstripe med inntil 5 m's bredde benyttes til støyvoll.

5.02 Frisiktsområde:

- Frisikt skal tilrettelegges som vist på planen. Frisikt for private avkjørsler skal være 3 x 25 m.
- I frisiktsområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med større høyde enn 50 cm over tilstøtende vegers planum.

§ 6.

Fellesområder

6.01 Felles avkjørsler:

- Felles avkjørsler skal være felles for og betjene de eiendommer og parseller som er vist tilknyttet avkjørslene med pilsymbol.

6.02 Felles grønt-/lekeområder:

- Områder for lek innenfor de enkelte felt er felles for tomter i feltet eller tomter som ellers naturlig sokner til områdene. Øvrige grøntområder er felles for alle eiendommer og parseller i området.
- I felt A1 - A12, B3, B4 og B6 skal det anlegges lekeplasser (inngangs-/nærlekeplasser og grende-/strøkslekeplass m. ballplass) som angitt på reguleringsplanen.
- I felt A13, A14, B2 og B5 skal bygningsrådet påse at det avsettes tilstrekkelig store grøntområder for lek, stier og vegetasjonsbelter i forbindelse med utarbeidelse av tomtedelingsplan, samlet situasjonsplan eller bebyggelsesplan.
- Stier kan anlegges i felles grøntområder. Stienes utforming og standard bestemmes i forbindelse med overordnet "grøntplan".
- På grøntområder/lekeplasser kan det plasseres trafoer som angitt på reguleringsplan. Avstand mellom trafo og bolig skal være minimum 5 m.

TEGNFORKLARING

- | | | | |
|---|---------------------------|---|------------------------------------|
|  | BOLIGER, TU MAKS=28% |  | FELLES AVKJØRSEL |
|  | BOLIGER, TU=MAKS 35% |  | FELLES LEKEPlass, GRØNTAREAL |
|  | HYTTER |  | |
|  | FORRETNINGER, KONTOR M.V. |  | |
|  | INDUSTRI |  | |
|  | OFFENTLIGE BYGNINGER |  | PLANENS BEGRENSNING |
|  | ALMENNUTTIG FORMÅL |  | GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL |
|  | KOMBINASJON |  | BYGGEGRENSE |
|  | |  | FELTGRENSE |
|  | |  | TOMTEGRENSE |
|  | |  | EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES |
|  | |  | SENERLINJE VEG |
|  | KJØREVEG |  | FRISIKTLINJE |
|  | GANG-OG SYKKELVEG, FORTAU |  | AVKJØRSEL |
|  | ANNET VEGAREAL |  | OMRISS AV PLANLAGT BYGG |
|  | GRØNTAREAL, STI |  | OMRISS AV BYGNING SOM SKAL BEVARES |
|  | BADEPlass, LEK |  | BYGNING SOM SKAL RIVES |
|  | RAS/FLOM |  | VANN |
|  | TRAFOSTASJON |  | MØNERETNING BYGG |
|  | BEVARING |  | |
|  | LANDSKAPSVERN | | |
|  | FRISIKTSONE | | |

EKVIDISTANSE 1 M
MALESTOKK 1: 1000

MÅLESTOKK HALVERT (1:2000)

TOMTEDELINGSPLAN for
DEL AV SØRHOLTET (GNR/BNR 19/6, 175,5 175/7 M.F.L.)

KOMMUNE
ULLENSAKER

REVISJONER

Rev. gruppe B5-1/B5-2

DATO

02.10.98

SIGN.

T.S./V.I.K

SAKSBEHANDLING

SAK NR.

DATO

SIGN.

SAK NR.

DATO

SIGN.

KUNNGJØRING

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK

OFFENTLIG ETTERSYN

Planutvalgets VEDTAK

14.10.98

KUNNGJØRING

PLANEN UTARBEIDET AV

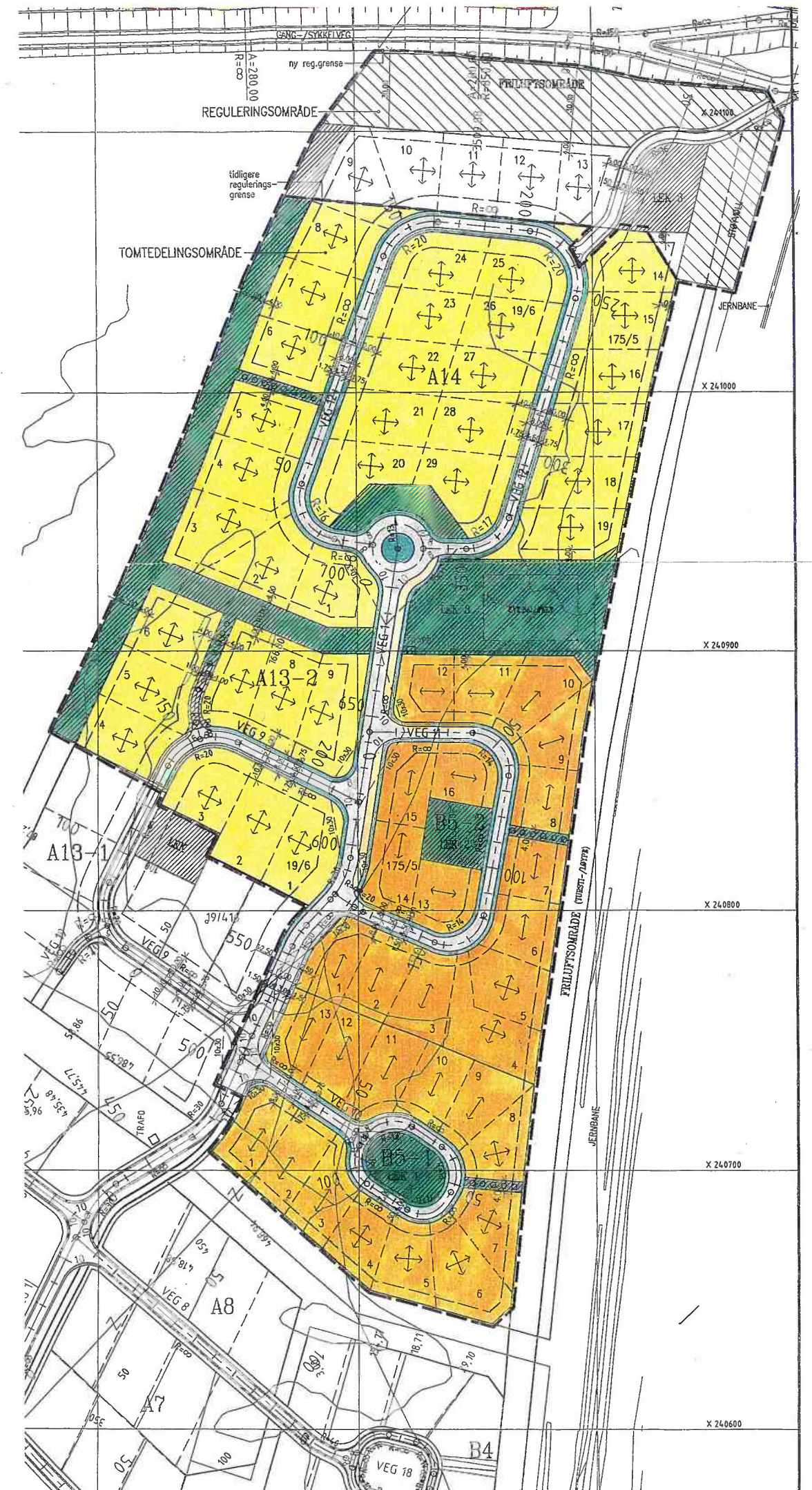
SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS.

SAK NR.

DATO

SIGN.

06.02.98





Arconsult Ove Bøe AS
Postboks 260
2051 JESSHEIM

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2014/6499-4

Deres ref:

Dato
07.01.2015

FERDIGATTEST

§ 99 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985

| | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 19/438 |
| Adresse/byggested: | Huldrevegen 9, Jessheim |
| Tiltakets art: | Nybygg |
| Bygnings-/anleggstype: | Enebolig |

Midlertidig brukstillatelse er gitt 12.08.2002.

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført 05.01.2015, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

Gebyr

D.7 Ferdigattest § 21-7

Anmodning om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest innen fastsatt frist i midlertidig brukstillatelse omfattes av allerede gitt søknadsgebyr for tiltaket og belastes ikke med nytt gebyr.

For øvrig settes gebyr for utstedelse av ferdigattester til kr 1 575,-. Faktura ettersendes.

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Brit Johanne Søvde
Avd.leder

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Intern kopi:
Rita Helene Borgen

Besøksadresse
Rådhuset, Furusetgt. 12
2050 JESSHEIM
Servicetorget
Åpningstid: 8.00-15.55

Postadresse
Postboks 470,
2051 JESSHEIM

Telefon
66 10 80 00
Telefaks
66 10 80 01

Bankkonto - kommunen
8601 41 92400
Bankkonto - skatt
6345 06 02355

Org.nr.
933 649 768

E-post
postmottak@ullensaker.kommune.no
Internett:
www.ullensaker.kommune.no

Kommuneplan for Ullensaker

Planbestemmelser

2021-2030



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



Foto på første side er fotografert av Trine Ruud Bråten

Innhold

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

| | |
|--|----|
| 9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring..... | 17 |
| 9.4 Lukkede bekker og bekelukking | 17 |
| 9.5 Hensynssone naturmiljø..... | 17 |
| 9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven | 18 |
| § 10 Kollektivtraseer | 18 |
| § 11 Parkering..... | 18 |
| 11.1 Krav til parkering | 18 |
| § 12 Handel og kjøpesentre..... | 19 |
| 12.1 Kjøpesenter | 19 |
| 12.2 Øvrig detaljhandel..... | 19 |
| 12.3 Handel med plasskrevende varer..... | 19 |
| § 13 Samfunnssikkerhet..... | 19 |
| 13.1 Geotekniske undersøkelser | 19 |
| 13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm..... | 20 |
| 13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom | 20 |
| 13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone | 20 |
| 13.5 Fare- og sikringssoner | 21 |
| § 13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn | 21 |
| § 13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn..... | 21 |
| § 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger | 22 |
| 14.1 Konsekvenser av klimaendringer | 22 |
| 14.2 Krav til lokal overvannshåndtering..... | 22 |
| 14.3 Energi | 22 |
| 14.4 Vann, avløp og renovasjon | 22 |
| 14.5 Byggegrense mot riksveger samt rammeplan for avkjørsler..... | 23 |
| 14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veger, inkludert vegbelysning | 23 |
| § 15 Miljøkvalitet | 24 |
| § 16 Støy og luftforurensning | 24 |
| 16.1 Luftforurensning | 24 |
| 16.2 Støy | 24 |
| 16.3 Støy fra anleggsvirksomhet | 24 |
| 16.4 Krav til støyfaglig utredning | 24 |

| | |
|---|----|
| 16.5 Avvikssoner – særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim og Kløfta – T-1442 | 25 |
| § 17 Masseforvaltning | 25 |
| 17.1 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 |
| 3.2 Definisjoner | 37 |



Kapittel 1:

Kommuneplanbestemmelser

Det gjenstår to uavklarte innsigelser. Det gjelder tredje rullebane ved lufthavnen, og utvidelse av lufthavnformålet vest for lufthavnen. I planbestemmelsene er de markert med rød farge samt gjennomstreking, og er unntatt rettsvirkning. Kommunal- og distriktsdepartementet vil avklare det som gjelder tredje rullebane, mens den andre avventer vedtak av ny kommunedelplan for Gardermoen vest.

§ 1 Plankrav

1.1 Krav om reguleringsplan

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

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

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

Ved fortetting i småhusbebyggelse

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

1.2 Unntak fra plankrav

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

1. Oppføring inntil to boenheter. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 3 til kommuneplan.

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

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

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

1.3 Krav om samlet planlegging for utvalgte områder

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

§ 2 Forholdet til gjeldende planer

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

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

§ 3 Utbyggingsrekkefølge

3.1 Nordby park

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

3.2 Gystadmarka nord (nord for vedtatt områdereguleringsplan)

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

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

4.1 Folkehelse

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

4.2 Universell utforming

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

4.3 Felles planbestemmelser

4.3.1 Generelle bestemmelser:

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

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

4.3.2 Grad av utnytting

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

4.3.3 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

4.3.4 Sand- og grusmasser

I Gardermoen-, 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 grønnstruktur med |



| | | |
|------------------------------------|------------------------|--|
| | | mulighet for tursti/sikring av biologisk mangfold. |
| 2015-105 | Kløfta | Ved utvikling av 2015-105 på Kløfta skal kulturminnevernhensyn ivaretas gjennom detaljregulering jf. retningslinjer fra kommunedelplan for Kløfta. |
| 2015-89 | Algarheim | <p>Ved utvikling av Algarheim nord, 2015-89, settes krav om turvegforbindelse gjennom området til Folkvang. I tillegg må gang-/sykkelveg langs Kisavegen fra Oskar Christensens veg til adkomst til planområdet reguleres og opparbeides, jf. vedtak i FSK-sak 32/18, 27.02.2018.</p> <p>70 daa av området kan ikke bebygges før etter 2030.</p> |
| 2015-16
2015-38
2015-97-del1 | Gardermoen seter og Li | <p>Nye næringsområder i området Gardermoen seter, 2015-16 (todelt - øst og vest for Vilbergvegen), og områdene på Li, 2015-38 og 2015-97-del 1, skal tilrettelegges for mindre enheter med produksjonslokaler og tilhørende kontor. Detaljvarehandel tillates ikke.</p> <p>Ved reguleringsplanarbeidet for området ved Gardermoen seter, 2015-16, skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse (småskala bygg/oppbrutte volum). Det skal legges særlig vekt på at det gjennom utvikling av området skal sikres kvalitet og helhet i grønnstrukturforbindelsen gjennom området, som del av forbindelsen mellom Raknehaugen/Sand til Elstad. Herunder tilrettelegging for tursti. Det bør i den sammenheng vurderes vegetasjonsskjermer mot eksisterende næringsområde i vest.</p> <p>Kulturminnevernhensyn området skal sikres, og inngå i grønnstrukturen så langt det er mulig.</p> |

| | | |
|---|-------------|--|
| Alle nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen næringspark og Jessheim nord | | <p>For Gardermoen seter, Vilbergvegen vest og alle andre nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen Næringspark og Jessheim nord gjelder:</p> <p>Nytt hovedvegssystem, V23-krysset med tilhørende ramper og tilknytninger mot lokalvegnett eller alternativ godkjent kryssløsning, bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen.</p> <p>Det kan ikke gis rammetillatelse før nevnte veginfrastruktur er ferdigstilt eller at utbyggers andel av bidrag til finansiering av denne er sikret i en bindende infrastrukturavtale med Statens vegvesen.</p> <p>En slik avtale kan inngås så langt Statens vegvesen finner at dette vil være forsvarlig utfra sikkerhet i trafikkavviklingen på E6 og lokalvegnett.</p> |
| 2015-118 | Dal skog | Innenfor næringsområde Dal skog, 2015-118, tillates grovere næring knyttet til avfallshåndtering/foredling. Det tillates ikke lager/logistikk og handel. Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes. |
| 2019-96 | Dal skog | Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes. |
| 2015-113 | Nordby park | Området Nordby park, 2015-113, skal reguleres samlet. Det skal avsettes områder til innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), boliger og gravlund. Gravlundens må være i størrelsesorden 50 daa og inngå i en sammenhengende grøntstruktur/parkområde. Det tillates ikke plasskrevende handel. Det settes krav om lite bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m2 detaljhandel). Ullensaker kommune ønsker etablering av jernbanestasjon, |



| | | |
|---------|-------------|--|
| | | bussholdeplass og innfartsparkering ved Nordby Park. Utviklingen av dette må skje samtidig med utviklingen av området. Kommunen må i dialog med tiltakshaver, Bane Nor og Statens Vegvesen jobbe for å realisere dette. |
| 2019-10 | Hauersetser | Før ny godsterminal på Hauersetser kan tas i bruk må det være etablert en trafikkssikker og tilstrekkelig dimensjonert vegløsning. Endelig rekkefølgekrav fastsettes i reguleringsplanen. |
| 2019-30 | Gardermoen | Området kan kun benyttes til renseanlegg. |
| 2019-23 | Gaarder | <p>1) Det tillates kun oppført hotell på eiendommen. Eiendommen tilbakeføres til LNF-formål dersom det likevel ikke er aktuelt med et hotell her.</p> <p>2) Det skal gjennomføres en bygningsantikvarisk registrering av husene på eiendommen. Bygningsmessige tiltak tillates ikke før slik registrering foreligger.</p> <p>3) Verneverdig bebyggelse bør bevares i helhet og detaljer. Bygg som er revet kan erstattes, men den historiske tunstrukturen skal videreføres. Det tillates ikke nybygg utover dagens tun eller i siktlinjene mellom gravhaugene. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og gårdsbebyggelse i volum, høyder og uttrykk.</p> <p>4) Alle søknader om tiltak innenfor hensynssonen skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse før vedtak kan fattes.</p> <p>5) Det må etableres gang og sykkelveg med en tilrettelagt kryssing av fv. 120, fra innkjøringen til hotellet langs Sogndalsvegen til E16 før hotellet kan tas i bruk.</p> |



| | | |
|--------------------|------------------|---|
| 2019-24(1) | Tredje rullebane | Rekkefølgekrav for infrastrukturbidrag i Gardermoen næringspark gjelder også ved etablering av tredje rullebane.
Det tillates ikke etablering av tredje rullebane før en fullverdig og uhildet konsekvensutredning av behov og plassering, inkludert sosiale kostnader, infrastruktur og samfunnskostnader er gjennomført og vedtatt godkjent av Stortinget. |
| 2019-24(2) | Gardermoen vest | Utvidelse av flyplassformålet må ivareta hensynet til kulturminner og kulturmiljøer i området. Tiltak må være godkjent av kulturminnevernmyndigheten.

Utvidelse av flyplassformål, kan ikke gjennomføres før Hans Garders veg er reetablert, og utvidet med gang og sykkelveg, slik at ny veg henger sammen med tilsvarende veg i Nannestad. |
| 2019-79 | Kløfta øst | Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal ensidig sykkelveg med fortau langs nordsiden av Kongsvingervegen, på strekningen mellom Kløfta velhus og fram til undergangen for gående ved jernbanen være regulert og opparbeidet, jf. tilsvarende krav i områderegulering for Kløfta stadion og Dyrsakuplassen (plan ID: 375). |
| 2019-5 | Dal pleiehjem | Det tillates kun overnattingsvirksomhet og privat tjenesteyting i tilknytning til denne. |
| 2019-35
2019-36 | Olaløkka | Gang-/ sykkelveg skal være etablert på strekningen fra innkjøringen til idrettsanlegget og nordover til brua over Gardermobanen og E16, før anlegget kan etableres. |
| 2019-36 | Olaløkka | Det tillates kun idrettsrelatert næring som treningssenter og fysikalske tilbud. Det tillates verken detaljhandel eller handel med plasskrevende varer. Utviklingen av næringsområdet er bare aktuelt dersom |



| | | |
|------------------|---------------------|---|
| | | fotballforbundets planer for idrettsarealet gjennomføres. |
| 2019-42 | Algarheimsvegen 130 | Ny kontorvirksomhet, servering og detaljhandel tillates ikke. |
| 2019-94 | Hersjøen camping | Når eiendommen utvikles skal det legges til rette for god tilgang for allmennheten til området generelt, og til badeplassen spesielt. Tilgang til annen bebyggelse innenfor området må sikres. Det tillates oppført bebyggelse til fritids- og turistformål. |
| 2019-97 | Jessheim nord | Område N/T2 i 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 iht retningslinjer og rutiner beskrevet i kulturminnevernplanen. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriør, karakter og særtrekk bevares.

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

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

Kommunens kulturminnevernkonsulent skal høres i alle plan- og byggesaker.

6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø

Verneverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570 (eget temakart) for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet. Områdenes særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet-/landskapet som topografi, opparbeidet struktur, vegfar, trær og annen vegetasjon, gjerder, gårds- og isdammer o.l. skal ivaretas. Nye tiltak skal hensynta og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming.

I tilknytning til særlig viktige og sentrale kulturminner/-miljø og kulturlandskap skal det utvises en meget restriktiv praksis når det gjelder nye bygg og anlegg, fortetting ol. Eventuelle nye anlegg skal underordnes det eksisterende. Inngrep som kan forringe de kulturhistoriske verdiene tillates ikke.

Viktige kulturminner/-miljø og kulturlandskap som berøres av plansaker skal sikres gjennom regulering til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Hensynssoner fastsatt i kommuneplanen samt vurderinger i kulturminnevernplanen skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner. Eksisterende kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal søkes innarbeidet i prosjektenes hovedgrep som estetiske og identitetsskapende element.



§ 7 Landskap

Ved reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal hensynet til verdifulle og sårbare natur- og kulturlandskap ivaretas.

§ 8 Grønnstruktur

8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

I reguleringssaker skal eksisterende og fremtidige aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftslivsområder sikres/gjennomføres. Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

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

8.2 Områder tilrettelagt for golf

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

§ 9 Vassdragssoner og naturmiljø

9.1 Vernede vassdrag

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

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

9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa

For områder langs vassdrag, slik det fremkommer av arealkartet, inntil 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det ikke tillatt å sette i verk arbeid og tiltak

som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-8. Unntatt fra forbudet er mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad.

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

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

9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring

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

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

9.4 Lukkede bekker og bekkelukking

Bekkelukking er ikke tillatt.

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

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

9.5 Hensynssone naturmiljø

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

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



9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven

Innenfor verneområdene tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for områdene.

Hensynssoner: H720_1 til 12

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

§ 10 Kollektivtraseer

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

§ 11 Parkering

11.1 Krav til parkering

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

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

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

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



§ 12 Handel og kjøpesentre

12.1 Kjøpesenter

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

12.2 Øvrig detaljhandel

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

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

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

12.3 Handel med plasskrevende varer

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

§ 13 Samfunnssikkerhet

13.1 Geotekniske undersøkelser

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

Det må dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til 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 μ T (mikro-tesla) i årsmiddel skal tiltak utredes. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

Det er byggeforbud i båndleggingssonen høyspenningsanlegg H740. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

I alle plan- og byggesaker skal flomfare utredes i både regulerte og uregulerte områder.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m), og § 20-4, 1. ledd innenfor aktsomhetsområde for flom må det dokumenteres at tilstrekkelig flomsikring er ivaretatt og etablert. Eventuelle tiltak i flomutsatte områder må utformes slik at de tåler å stå under vann. Dette gjelder både vassdragsflomveger og urbane flomveger (flom skapt av nedbør i urbane områder, konsekvenser av økt andel tette flater).

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

13.5 Fare- og sikringssoner

Pbl. § 11-8, a):

- Faresone – ras og skredfare H310_1 til 7
 - Faresone – brann og eksplosjonsfare H350_1 til 3
 - Faresone – annen fare H390_3 (deponi med alunskifer)
 - Sikringssone – byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130_1 og 2
 - Sikringssone – jernbanetunnel H190_1 (hovedflyplassen)
 - Sikringssone – 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.

Område som er sikret etter Luftfartsloven §§ 7 – 13 - Vedtatt av Samferdselsdepartementet 17.06.1998:

- Innenfor ytre vurderingssone i restriksjonsplanen angitt på arealkartet, er det fastsatt bestemmelser for flyplassen og dens omgivelser. Ytre Restriksjonsplan, BRA kart. Ref: OHAS/F/HEO/80/3302/E06 og OHAS/F/HEO/80/1010/E09.

§ 13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn

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

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

§ 13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn

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



§ 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

14.1 Konsekvenser av klimaendringer

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

14.2 Krav til lokal overvannshåndtering

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

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

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

Åpne, overflatebaserte løsninger foretrekkes.

14.3 Energi

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk.

Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

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

14.4 Vann, avløp og renovasjon

14.3.1 Tilknytningsplikt vann og avløp

All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet, jf. Pbl §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

14.3.2 Renovasjon

Husholdningsavfall

Renovasjonsordningen skal praktiseres etter gjeldende forskrift og øvrig reglement.

Anbefalt renovasjonsordning for nye husholdninger etter boligtetthet:

| Oppsamlingsenhet | Antall boliger |
|--|--------------------------------|
| Små beholdere på hjul | Under 15 boenheter |
| Nedgravd avfallsløsning (brønn- mobilt avfallssug) | Over 15 og under 300 boenheter |
| Avfallssug | Mer enn 300 boenheter |

Nedgravde avfallsløsninger for husholdninger skal være universelt utformet og plasseres på egen grunn.

Næringsavfall

Ordning for næringsavfall skal etableres etter gjeldende regelverk, og på egen grunn.

14.5 Byggegrense mot riksveger samt rammeplan for avkjørsler

14.5.1 Byggegrense langs E6 og E16

Byggegrense langs E6 er 150 meter, regnet fra senter av kjørebanen i hver retning. Unntatt fra dette er E6 på strekningen mellom Langelandskrysset og Hauerseterkrysset der byggegrensen er 100 meter regnet fra ytterkant vegskulder.

Byggegrense langs E16 mellom Kløfta og Nybakk skal være 150 meter, regnet fra senter av kjørebanen i hver retning. Langs E16, fra kryss mot E6 (flyplasskrysset) og fram til flyplassen, er byggegrensen 100 meter.

Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.

14.5.2 Rammeplan for avkjørsler:

I byggeområdene og i LNFR-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med rammeplanen for avkjørsler, som vist på temakart.

14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veger, inkludert vegbelysning

Kommunale og private veger skal planlegges og bygges etter den til enhver tid gjeldende vegnorm og veglysnorm.

Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres.

For veganlegg som skal overtas av Ullensaker kommune skal detaljplaner godkjennes av kommunen.

§ 15 Miljøkvalitet

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes mulighet for grunnforurensninger, og i så tilfelle må det utarbeides en tiltaksplan (jfr. forurensningsforskriftens kap.2).

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet før og etter gjennomføring av tiltak.

§ 16 Støy og luftforurensning

16.1 Luftforurensning

De til enhver tid gjeldende retningslinjene for behandling av luftforurensning (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved planlegging etter plan- og bygningsloven.

16.2 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), skal legges til grunn for planlegging av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål (boenheter, boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager). Grenseverdier i T-1442, tabell 3 skal tilfredsstilles, jf. bestemmelsene § 1.4.

16.3 Støy fra anleggsvirksomhet

I reguleringsbestemmelser skal det gis regler for støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442, avsnitt 4, Retningslinjer for begrenning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.

16.4 Krav til støyfaglig utredning

Ved etablering av byggetiltak med støyfølsomme bruksformål i gul sone definert i retningslinjen (T-1442, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker.

Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan, rammetillatelse og ved igangsettingstillatelse.

Kommunens 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).

§ 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 (jf. definisjon i naturmangfoldloven av 19.06.2009 nr. 100).

Slam fra byggegroper 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:

Ubebygd areal på bakkeplan, og ikke-overbygd terrasse som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken.

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

Takterrasser, areal med helling over 1:3, og nødvendig snu- og kjøreareal, samt parkeringsareal.

Kvalitetskrav til uteareal:

Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener, og ha trygg adkomst fra nærliggende boligområder. Lekbart areal skal opparbeides



med flerfunksjonelle lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper. Større områder skal ha et større lekeareal tilpasset eldre barn. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.

Uteareal skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold, og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Alt leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal som inngår i arealberegningen skal ha støynivå under grenseverdien for gul støysone.

§ 20 Nåværende boligområder

20.1 Generelt

20.1.1 Minste tomtestørrelse

Boligtomter skal ha en funksjonell og god utforming.

Minste tomtestørrelse for ny og gjenværende tomt ved deling og seksjonering i nåværende boligområde:

- 800 m² for tomt til enebolig
- 1200 m² for tomt til tomannsbolig

20.1.2 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen har et gjennomgående, enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak skal ta hensyn til dette. Dette gjelder arkitektoniske kvaliteter som for eksempel takform, materialvalg, volum og proporsjoner, samt plassering i forhold til veg. Kvaliteter i eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

20.1.3 Sekundær boenhet

Det tillates sekundær boenhet kun i tilknytning til enebolig, og ikke i tilknytning til garasje eller annet frittstående bygg, med mindre annet er bestemt i den enkelte plan.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m² BRA.

20.2 Definisjoner

Følgende begreper er en videreføring og presisering av kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting
- Småhus
- Hovedbruksenhet
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse



- Enebolig
- Enebolig med sekundærbolig
- Tomannsbolig
- Rekkehus
- Kjedehus
- Tre-/ firemannsbolig
- Lavblokk
- Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål
- Rom med støyfølsom bruk
- Stille områder

Begrepene er definert i kap. 3 – Utdypende forklaringer og definisjoner.

§ 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

21.1 Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende uttrykk og estetikk i området, slik at de karakteristiske, visuelle kvalitetene ved gårdstunene i størst mulig grad videreføres.

Søknad om mindre byggetiltak som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder o.l. på bebygde bolig- og fritidseiendommer tillates, forutsatt at det ikke etableres ny boenhet.

Garasje / uthus skal være underordnet bolighus i størrelse og volum, og være godt tilpasset terreng.

Skoglovens § 2 gjelder så fremt ikke annet følger av verne- eller planvedtaket eller av forskrifter knyttet til vedtaket. Jordlovens §§ 8, 9 og 12 skal fortsatt gjelde i områder avsatt til utbygging og masseuttak inntil tiltak iht. vedtatt reguleringsplan skal igangsettes.

21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde

Ved ny regulering skal det mellom produktivt landbruksareal og ny tomt eller eksisterende ubebygde tomt til bolig-, næring- og fritidsbebyggelse, være minimum 10 meter bred buffersone med hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.



21.3 Kulturlandskap

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

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

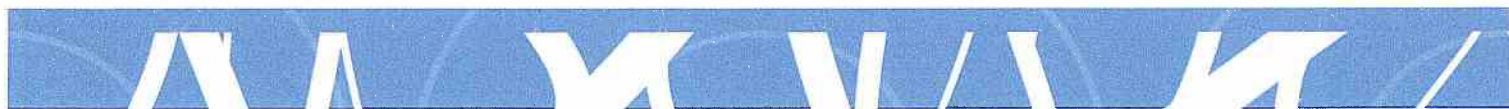
21.4 Spredt boligbygging

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

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

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

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





Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene

Til § 8.1

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

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

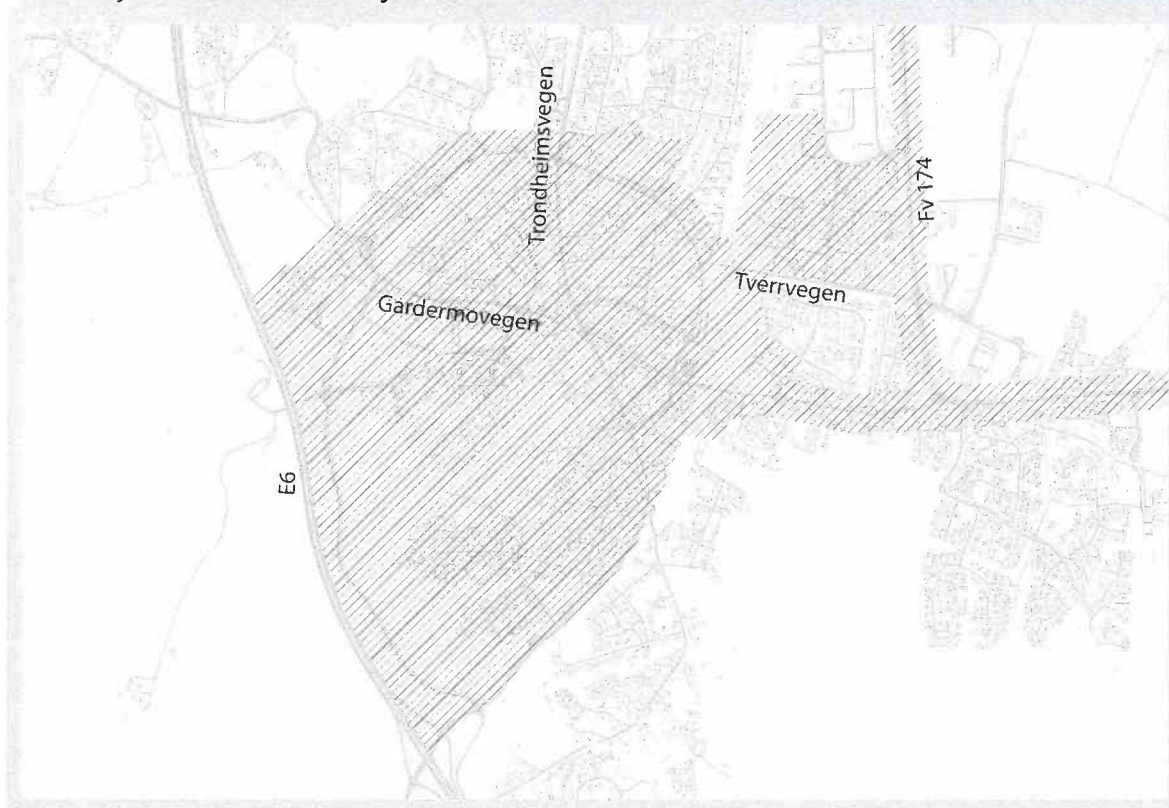
Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

Til § 9

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

Til § 16.5

Illustrasjon – unntaksområde for sentrale deler av Jessheim



Til § 18.1.4

Eventuelle svalganger skal som minimum:

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

Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune

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

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/ mc og plasser reservert for forflytningshemmede, de skal anvendes i bygge- og reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring.

Kommunen kan treffe bestemmelse om flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når forhold på stedet tilsier det. Ved endring skal krav til parkeringsdekning sees i sammenheng med kollektivtilbudet og tilgjengeligheten til fots og med sykkel.

Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

2.1 Arealkrav for parkering

Følgende arealkrav gjelder for biloppstillingsplasser på bakkeplan, og inngår i beregning av utnyttelsesgrad med minimum 18 m² pr plass.

Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.



2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

For alle nye næringsbygg skal minst 30 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager, sykehus og lignende skal minst 10 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. For alle (garasje)bygg skal det være tilrettelagt med trekkerør på ytterligere 10 % av plassene.

Ved større nye utbyggingsprosjekter (10 stk. hovedbruksenheter og flere) med felles parkeringsanlegg med flere enn 10 biloppstillingsplasser skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplassene.

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet, og ytterligere 40 % skal ha fremlagt infrastruktur for fremtidige ladepunkter. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.

Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

2.3 HC-parkering

Minimum 5% av parkeringsarealer ved publikumsbygg og ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede (det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser).

2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur

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

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

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

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

2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

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

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

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

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

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

Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner

3.1 Utdypende forklaringer

3.1.1 Ullensaker kommunes senterstruktur

Regional by – Jessheim

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

Prioritert tettsted – Kløfta

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

Lokalsentre – «strøkstjenende handel»

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

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

Plasskrevende handel

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

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

- Gardermoen næringspark
- Ullensaker næringspark
- Jessheim næringspark

3.1.2 Teknisk infrastruktur

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

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

3.2 Definisjoner

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

- Frittliggende småhusbebyggelse:

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

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

- Frittliggende bebyggelse:

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

- Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.

- Enebolig:

Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

- Enebolig med integrert sekundær boenhet:

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

Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

- Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:

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

- Våningshus:

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

- Tomannsbolig:

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

- Konsentrert småhusbebyggelse

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

- Rekkehus:

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

- Kjedehus:

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



- Terrassert bebyggelse:

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

- Tre-/firemannsbolig:

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

- Lavblokk:

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

- Fortetting og boligfortetting

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

- Småhus

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

- Boenhet

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

- Hovedbruksenhet

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



- Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål

Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

- Rom med støyfølsom bruk:

Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer *utenfor fasade* enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til *innendørs* støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

- Stille områder:

Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinnteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

- Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

Tretrinnsstrategien er en modell for å sette ulike typer overvannstiltak sammen i et system som er elastisk i forhold til nedbørsvolum.

- Trinn 1:

Fang og infiltrer (<20 mm)

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

- Trinn 2:

Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

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

- Trinn 3:

Sikre trygge flomveger (>40 mm)

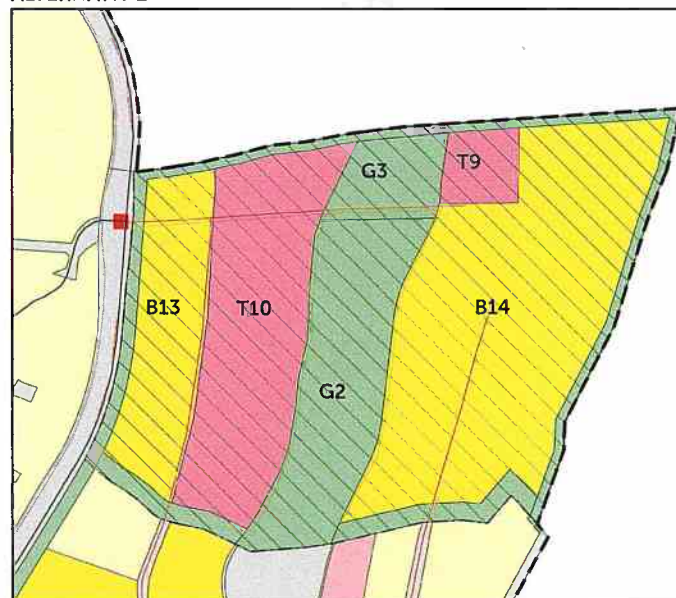
Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre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



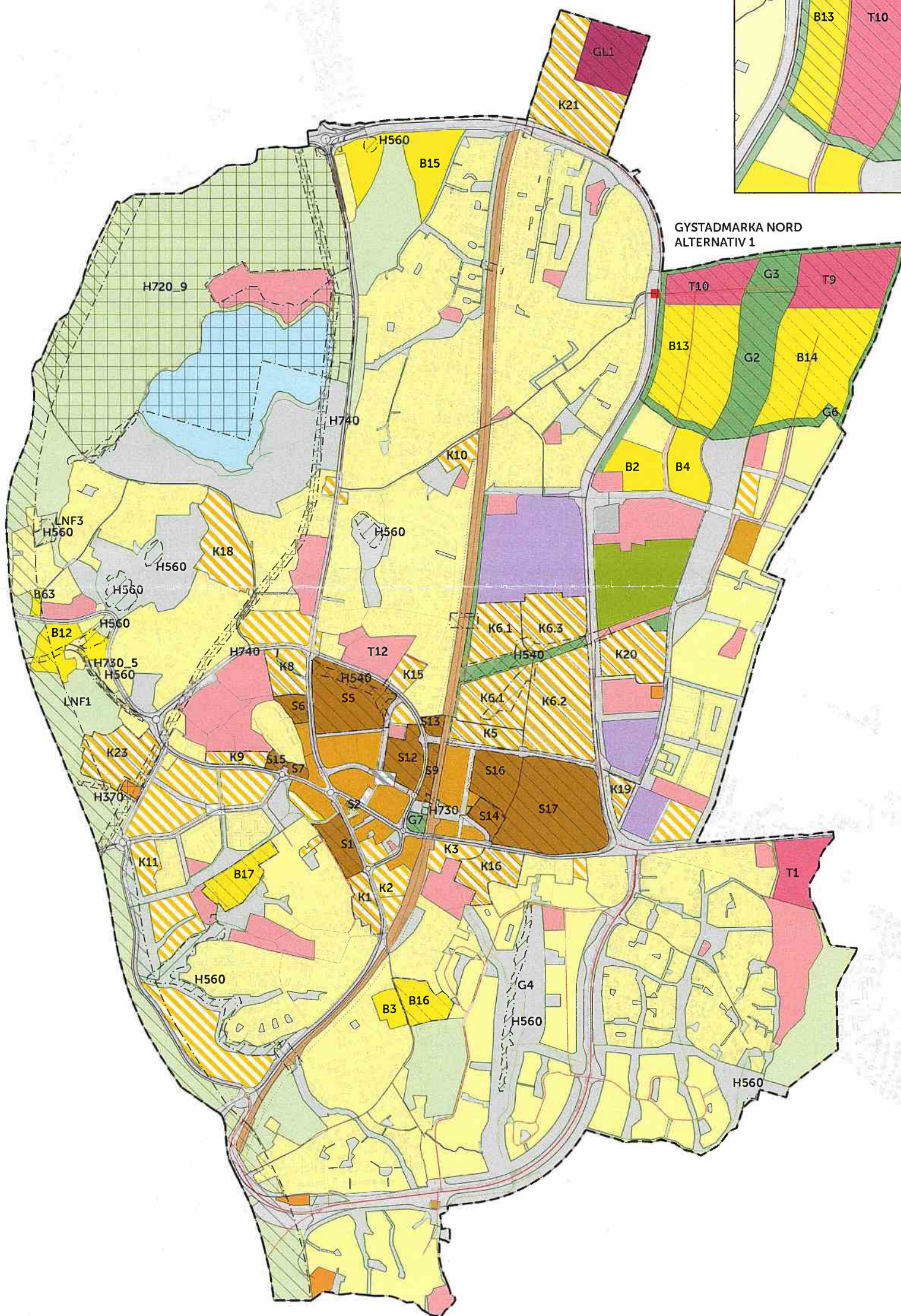
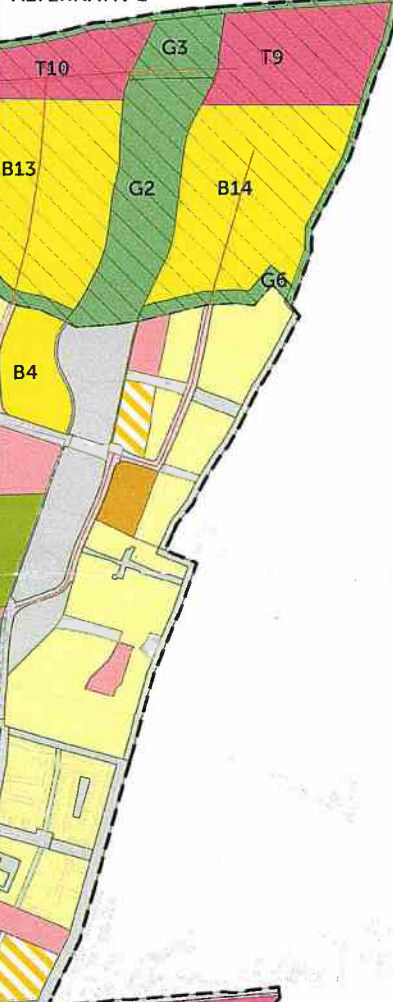
BYPLAN JESSHEIM 2050 - KOMMUNEDELPLAN

HØRINGSFORSLAG DATERT 15.10.2024

GYSTADMARKA NORD
ALTERNATIV 2



GYSTADMARKA NORD
ALTERNATIV 1



Kommunedelplan PBL 2008

| | |
|--|---|
| | Faresone - Høyspeningsanlegg (inkl høyspennekabler) |
| | Sikringsone - Byggetorbad rundt veg, bane og flyplass |
| | Gjennomfartssone - Krav om felles planlegging |
| | Hensynssone grønnstruktur |
| | Hensynssone naturmiljø |
| | Båndlegging eller lov om naturvern |
| | Båndlegging eller lov om kulturenner |
| | Båndlegging eller andre lover (høyspenntrase) |
| | Slovesengrense sentrum - se eget lemarkart |
| | Sikringsengrense flyplass - se eget lemarkart |

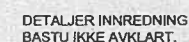
| Nåværende | Fremtidig | |
|---|---|--|
|  |  | Boligbebyggelse |
|  |  | Sentrumformål |
|  |  | Tjenesteyting |
|  |  | Næringsbebyggelse |
|  |  | Idrettsanlegg |
|  |  | Andre typer bebyggelse |
|  |  | Grav og urnelund |
|  |  | Kombinert bebyggelse og anleggsformål |
|  |  | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur |
|  |  | Veg |
|  |  | Hovednett for sykkel |
|  |  | Parkering |
|  |  | Kombinert formål for samferdsel/teknisk |
|  |  | Grønnstruktur |
|  |  | Naturområde |
|  |  | Turdrag |
|  |  | Friområde |
|  |  | Park |
|  |  | LNF-areal |
|  |  | Fritidsområde |
|  |  | Byggegrense |

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

| | |
|--|-----------------------------|
| | Planens begrensning |
| | Grense for areallformål |
| | Fjernveg - nåværende |
| | Hovedveg |
| | Hovedveg tunnel - nåværende |
| | Hovedveg bro - nåværende |
| | Samleveg |
| | Adkomstveg |
| | Gang-/sykkelveg |
| | Gang-/sykkelveg bro |
| | Gangveg |
| | Turveg/turdrag |
| | Jernbane |
| | Jernbane tunnel |
| | Jernbane bro - nåværende |
| | Kollektivtrase |

0 100 200 300 m



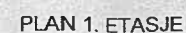


MOTTATT

07 MAR 1961

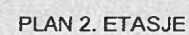
ULLENSAKER KOMMUNE
AREAL- OG BYGGESAK

[illegible]



ULLENSAKER KOMMUNE
AREAL- OG BYGGESAK

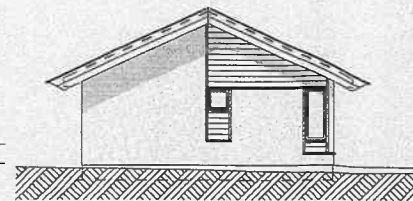
[illegible]



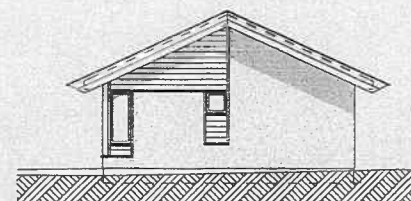
MOTTATT
07 NOV. 2001

ULLENSAKER KOMMUNE
AREAL- OG BYGGESAK

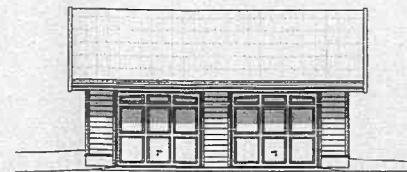
[illegible]



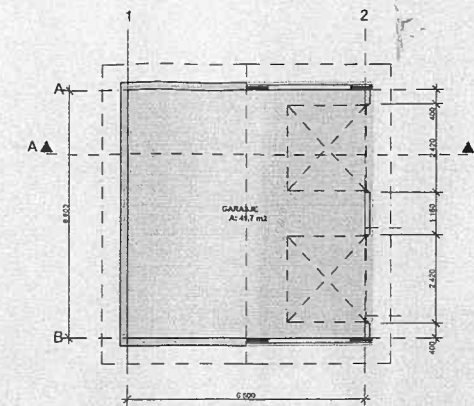
FASADE ØST



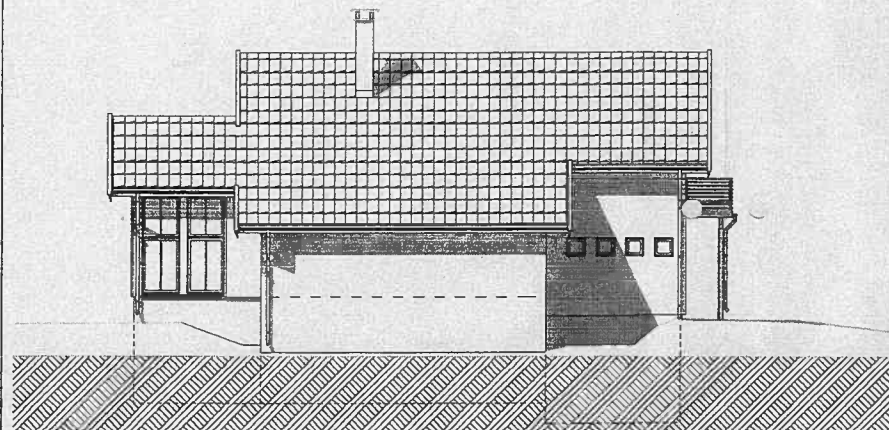
FASADE MOT VEST



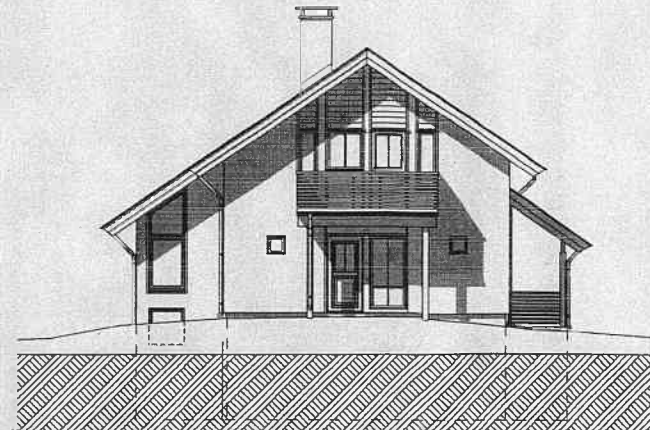
FASADE MOT NORD



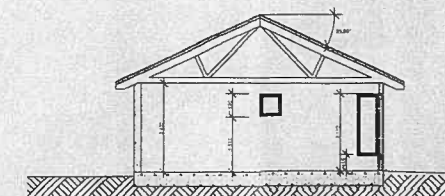
PLAN GARASJE



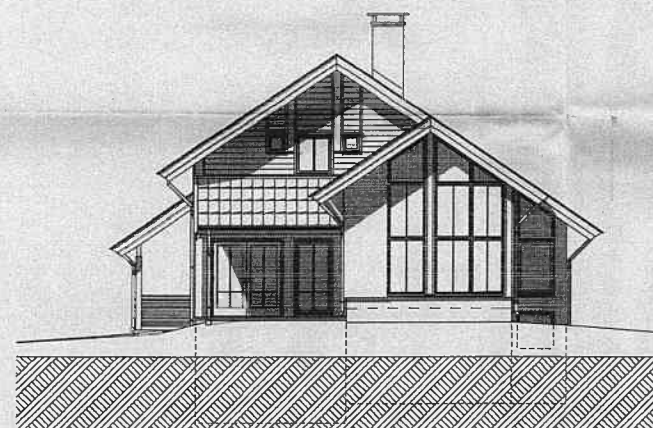
FASADE MOT ØST



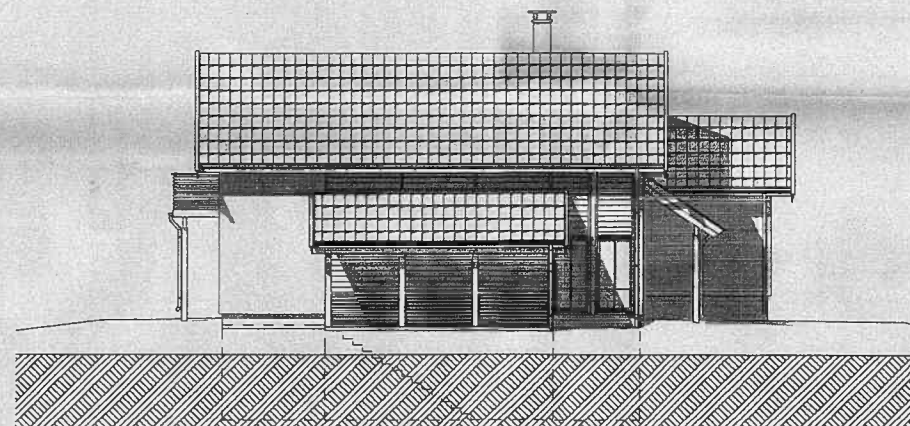
FASADE MOT NORD



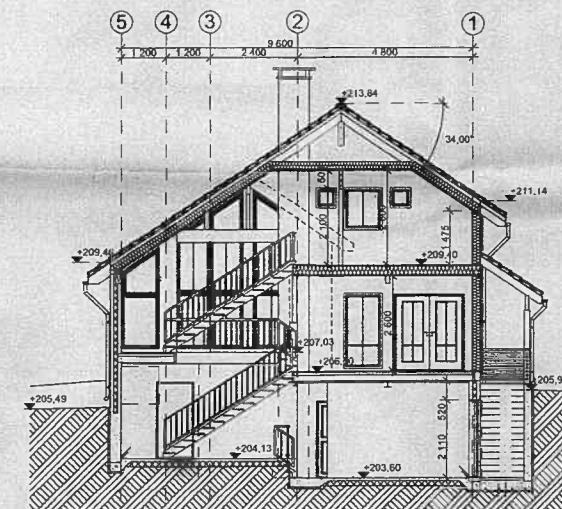
SNITT A-A



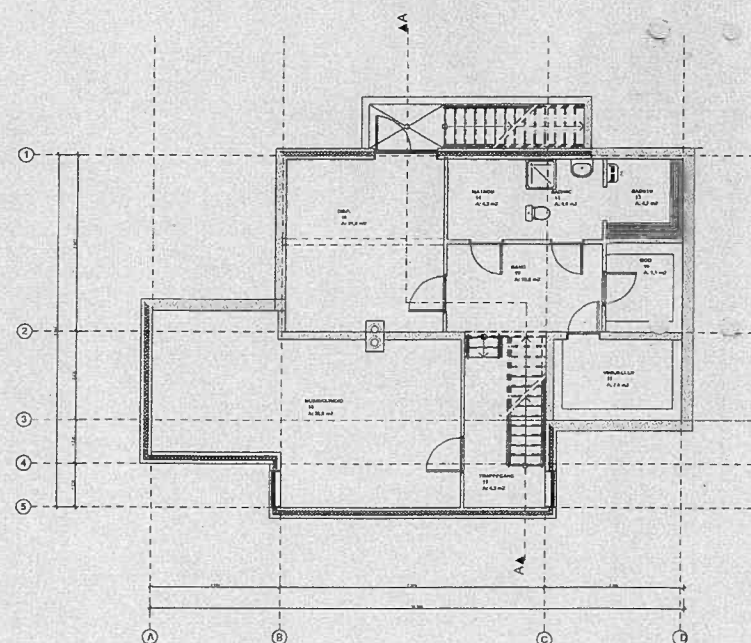
FASADE MOT SYD



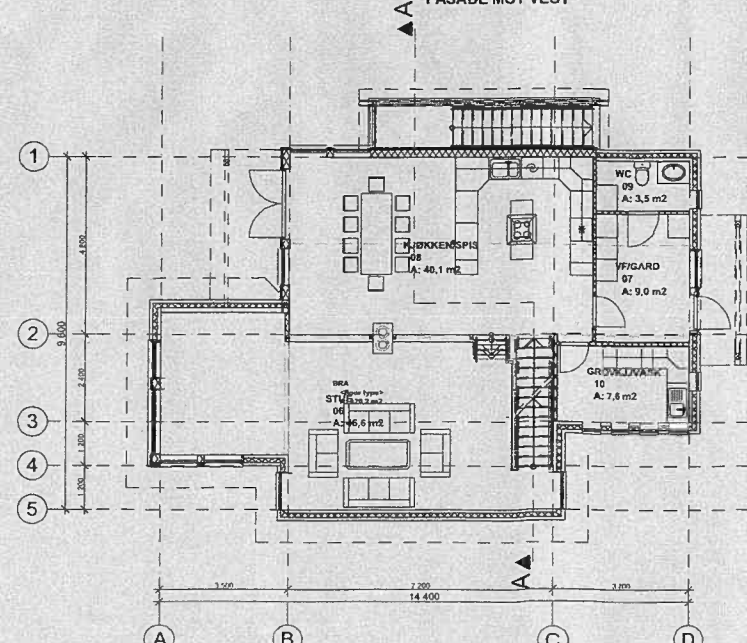
FASADE MOT VEST



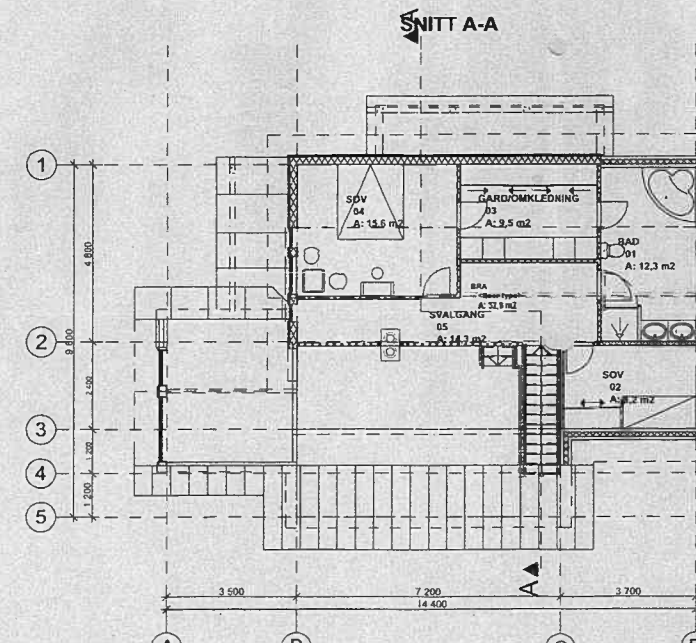
SNITT A-A



PLAN KELLER



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

Godkjent av bygningsjefen
i Utlensaker

Dato: 9/10-01

Sign. [Signature]

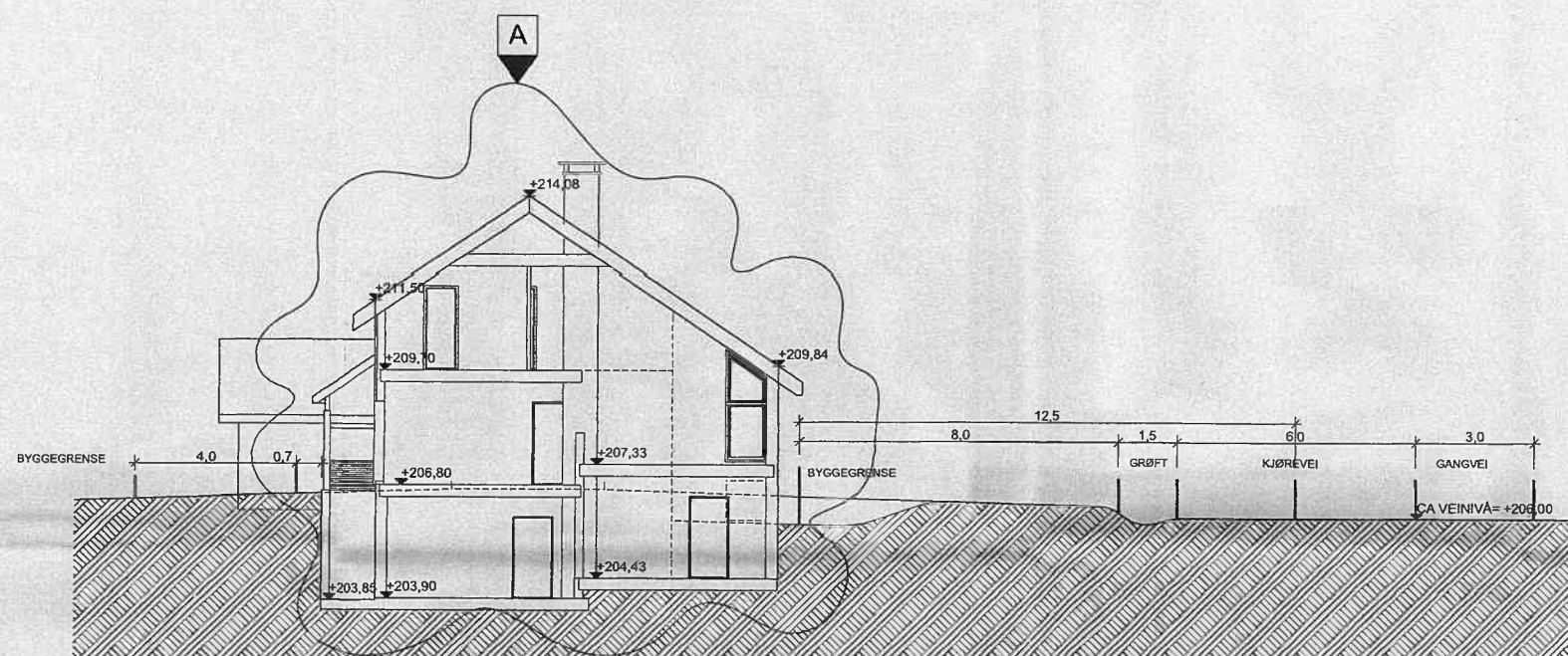
[illegible]



NB.:

Hvis veinivået i virkligheten er høyere eller lavere enn angitt, skal nivåene på bebyggelsen følge etter.

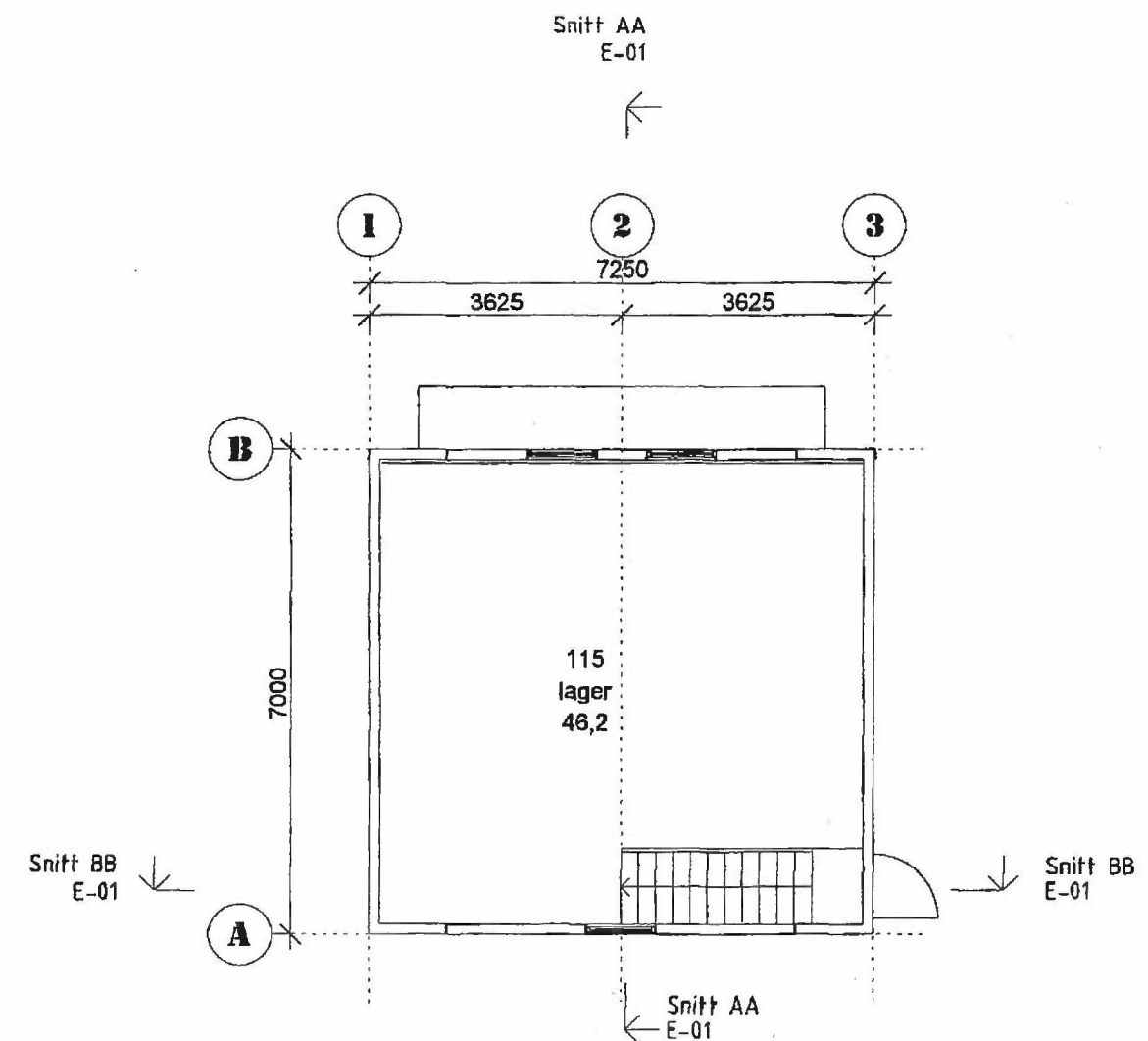
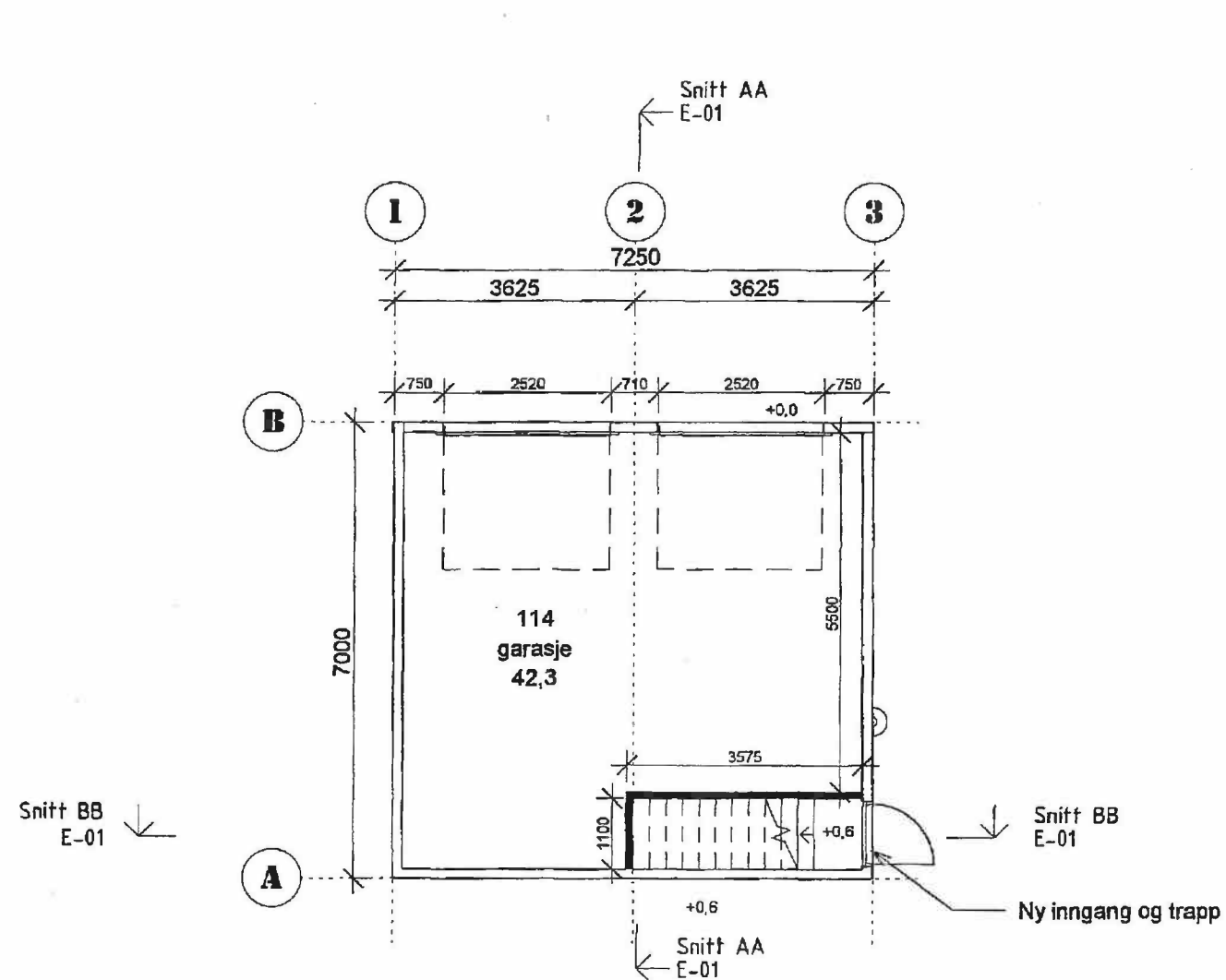
| | | | | | | | |
|--|--|------------|--|----------------------|--|---------------|--|
| TEGNINGSSTATUS | | TEGN. NR.: | | 1360 | | REV.: | |
| ARBEIDSTEGNING | | | | | | | |
| KORALISERINGSGRUPP | | | | ORIENTERING | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Indes: | | Navn: | | DATO | | TEGN. | |
| BYGGKORRE | | | | KONTR. | | GODKJØR | |
| FAMILIEN SYVERSTAD | | | | TEGNET AV: | | DATO: | |
| SØRHOOLDTET, 2050 JESSHEIM | | | | KÅRE | | 28.06.01 | |
| | | | | KONTROLT: | | DATO: | |
| | | | | GODKJØRT: | | DATO: | |
| ENEBOILIG OG GARASJE | | | | PROJEKTERTE/BLAND: | | | |
| TEGNING | | | | Arconsult Ove Bøe AS | | | |
| TERRENGSNITT | | | | SÅK. NR. | | BYGGENØY. NR. | |
| | | | | 00033 | | 1360 | |
| | | | | FAG: | | MÅL: | |
| ARCONSULT - OVE BØE A/S | | | | ARK. | | 1:100 | |
| GUTTAVALD ETV. 3, TUP. 63 87 41 81/83 87 31 78 | | | | TEGNINGSNR.: | | | |
| 2050 ALSSHEIM | | | | 033-1360 | | | |
| TEGNING 3047, NS 3403 | | | | REV.: | | | |

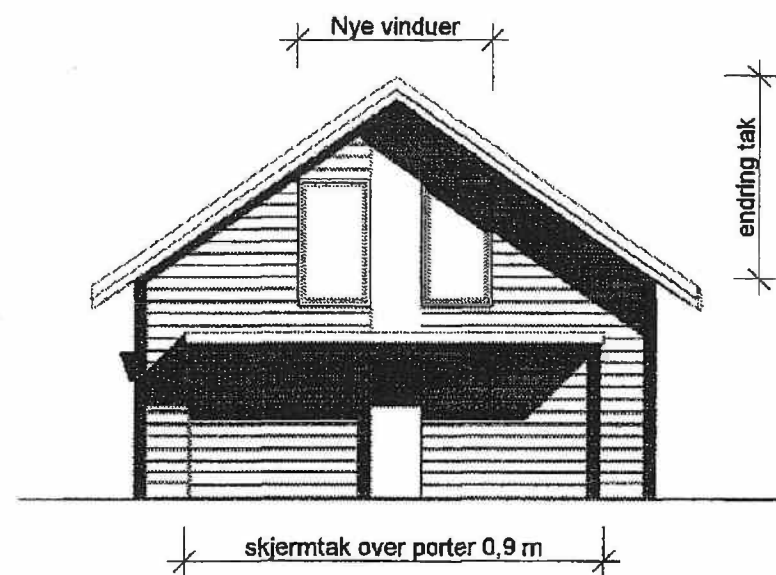


NB.:

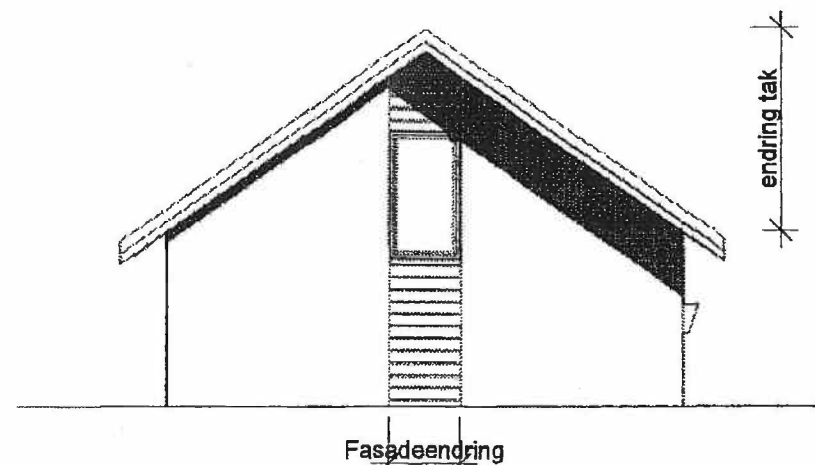
Hvis veinivået i virkligheten er høyere eller lavere enn angitt, skal nivåene på bebyggelsen følge etter.

[illegible]

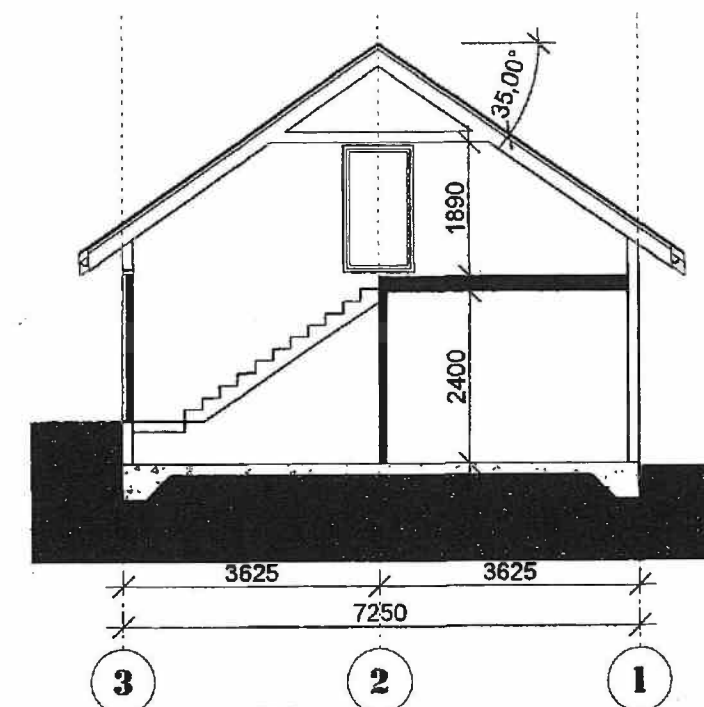




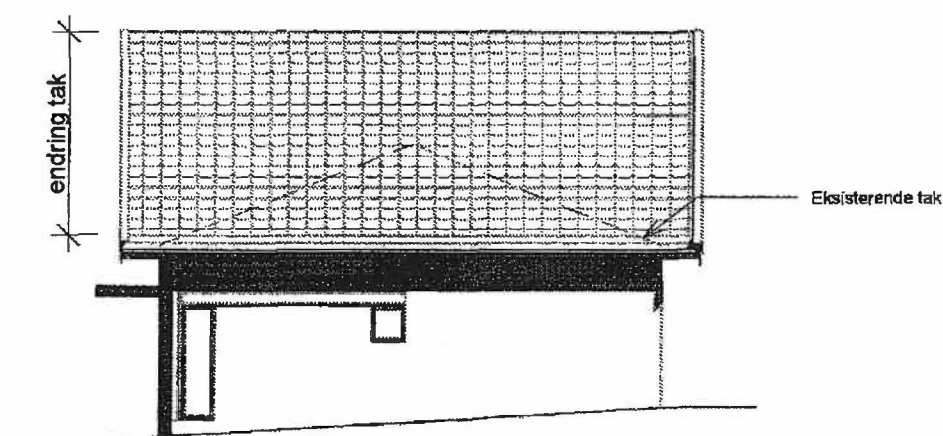
nordøst
1 : 100



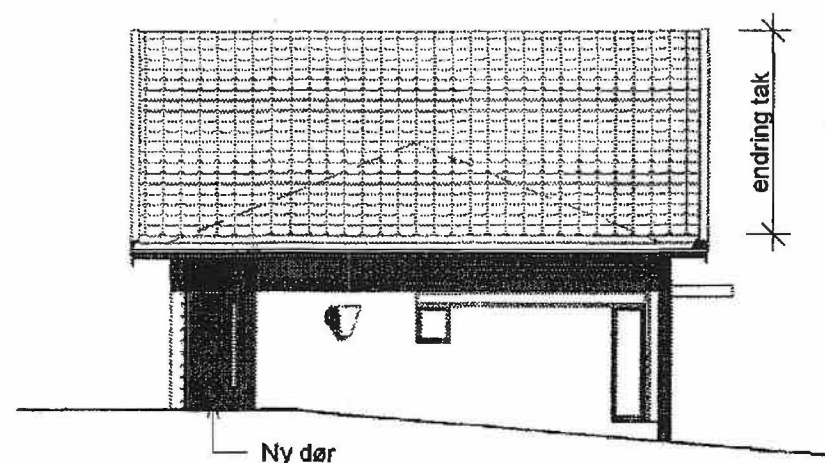
sørvest
1 : 100



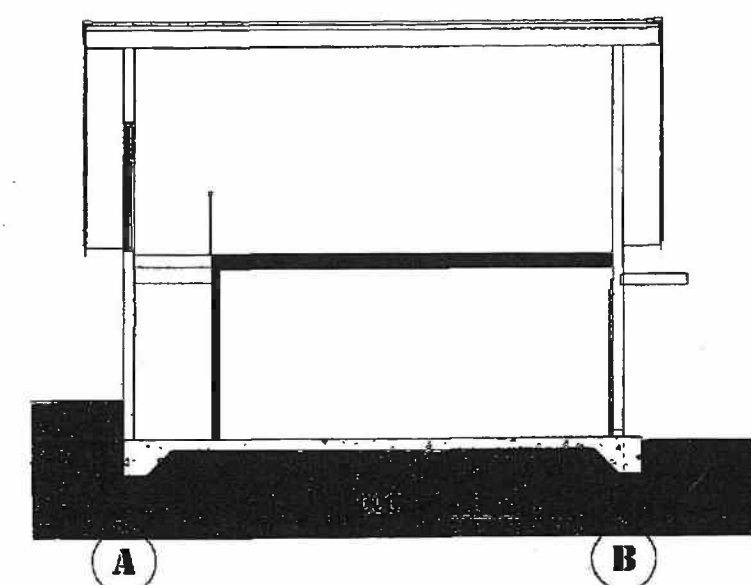
Snitt BB
1 : 100



nordvest
1 : 100



sørøst
1 : 100



Snitt AA
1 : 100

Ingen endringer av terreng eller bebyggt areal

Nabolagsprofil

Huldrevegen 9 - Nabolaget Sørholtet/Smedstu - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | |
|-----------------------|--------|
| Sørholtsvingen | 5 min |
| Linje 438 | 0.4 km |
| Skogtun | 11 min |
| Linje R13 | 1 km |
| Jessheim stasjon | 7 min |
| Buss, tog | 2.8 km |
| Oslo Lufthavn stasjon | 11 min |
| Buss, flytog, tog | 8.8 km |
| Oslo Gardermoen | 11 min |

Skoler

| | |
|---|--------|
| Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) | 6 min |
| 490 elever, 21 klasser | 2.3 km |
| Gystadmarka skole (1-7 kl.) | 6 min |
| 388 elever, 21 klasser | 3.9 km |
| Døli skole (1-7 kl.) | 8 min |
| 401 elever, 20 klasser | 3.8 km |
| Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) | 21 min |
| 318 elever, 15 klasser | 1.9 km |
| Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) | 24 min |
| 144 elever, 6 klasser | 1.9 km |
| Hoppensprett vgs Jessheim | 24 min |
| Jessheim videregående skole | 5 min |
| 1150 elever, 63 klasser | 2.6 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

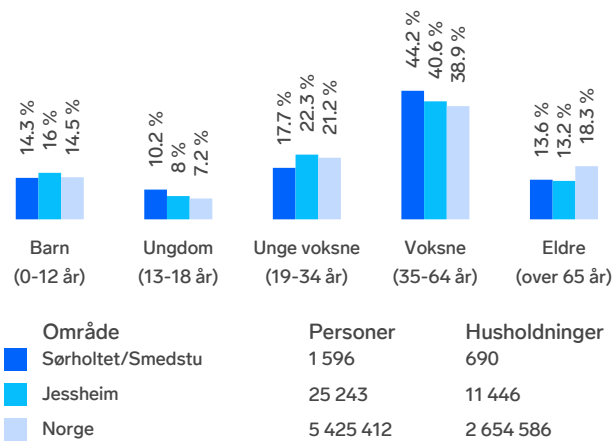
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

| | |
|------------------------------------|--------|
| Sørholtet andelsbarnehage (1-5 år) | 6 min |
| 81 barn | 0.5 km |
| Nordbymoens barnehage (0-5 år) | 10 min |
| 81 barn | 0.9 km |
| Nordby barnehage (0-5 år) | 16 min |
| 66 barn | 1.2 km |

Dagligvare

| | |
|------------------------|--------|
| Joker Jessheim | 24 min |
| PostNord, søndagsåpent | 2 km |
| Coop Extra Jessheim | 5 min |
| Post i butikk | 2.2 km |

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået
Lite støynivå 88/100



Gateparkering
Lett 83/100

Sport

- 

Romerike folkehøyskole
Fotball, friidrett

12 min 
1 km
- 

Nordbymoens ballplass
Ballspill

16 min 
1.2 km
- 

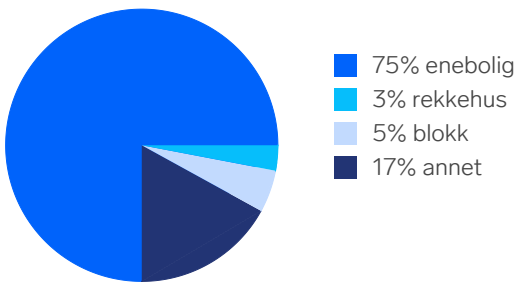
SATS Jessheim

24 min 
- 

Fresh Fitness Jessheim

5 min 

Boligmasse



«Hyggelig nabolag hvor det er godt for ungene å vokse opp!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

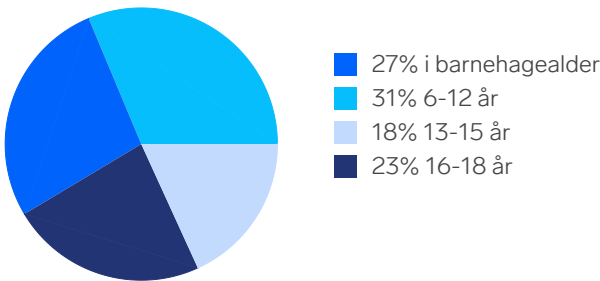
Jessheim Storsenter

6 min 
- 

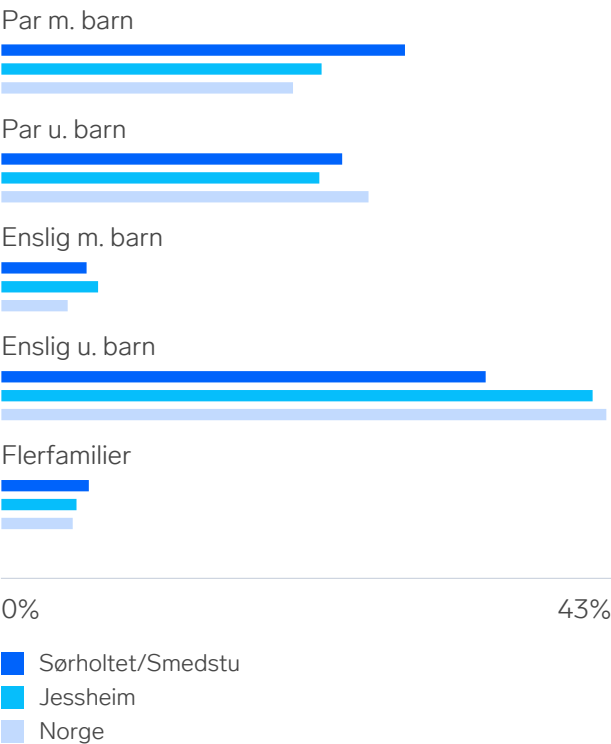
Vitusapotek Gardermoen Campus

15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 38% | 33% |
| Ikke gift | 50% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

