VEDLEGG TIL HOLMSMOEN 1

PRIVATMEGLEREN

TAKSERING NORGE

HOLMSMOEN 1, 2040 KLØFTA

Gnr: 29 Bnr: 186 3033 Ullensaker kommune.
Tomannsbolig

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



Dato befaring:	15/09/2023
Utskriftsdato:	28/06/2024
Oppdragsnummer:	95689
Referansenr:	

ANDERS BRÅTHEN
ab@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Hel tomannsbolig over tre og to etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Kjeller med grunnmur i betong og krypkjeller med grunnmur i lettklinker betong. Øvrige etasjer på hoveddel er med yttervegger betongkonstruksjon og påbygget i bindingsverk, kledd med stående malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.

Referansenivå

Boligen er oppført i mellom 1953, og bygd på i 1959 og 1970, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Boligen normalt vedlikeholdt med eldre standard. Kostnader til oppgradering må påregnes.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2023:

- Pusset opp bad i påbygget.
- Pusset opp vaskerom i påbygget.
- Nytt elektrisk anlegg i påbygget.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / Kjeller H0101)
- Overflater på innvendige gulv (Vaskerom / Kjeller H0101)
- Overflater på innvendige vegger (Vaskerom / Kjeller H0101)
- Fast inventar (Vaskerom / Kjeller H0101)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / Kjeller H0101)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje H0101.)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje H0101.)
- Fast inventar (Bad / 2. etasje H0101.)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje H0101.)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 2. etasje H0101.)
- Rom under terreng
- Gulv på grunn
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Utvendig kledning
- Etasjeskiller
- Takkonstruksjon
- Trapper
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varme generelt
- Ventilasjon
- Elektrisk oppvarming

- Ildsteder
- Varmtvann
- Kjøkkeninnredning
- Balkonger, terrasser ol.
- Fast inventar
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk anlegg

Tilstandsgrad 3:

- Ventilasjon (Wc / Kjeller H0101) – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 15 000,-*
- Ventilasjon (Vaskerom / Kjeller H0101) – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 15 000,-*
- Ventilasjon (Vaskerom / 1. etasje H0102.) – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-*
- Kryperom – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 50 000,-*
- Rekkverk og annen fallsikring – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 15 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 35 000 – 115 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Elisabeth Nyhus
Takstmenn:	Anders Bråthen
Befaring/tilstede:	Boets representant, Takstmann: Anders Bråthen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Tomannsbolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3033 Ullensaker Gnr: 29 Bnr: 186
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2041.8 m^2
Hjemmelshaver:	Sissel Nyhus (BO)
Adresse:	Holmsmoen 1, 2040 kLØFTA

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Boets representant	15/09/2023		Opplysninger gitt av boets representant under befaring.		
Egenerklæring			Egenerklæring er ikke aktuelt da dette er et bo.		
Ambita infoland	14/09/2023		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	13/10/2023		Godkjente plantegninger er mottatt pr e-post.		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår	1953.

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller H0101	88	40	48
1. etasje H0101.	86	86	0
2. etasje H0101.	62	62	0
1. etasje H0102.	58	58	0
2. etasje H0102.	59	59	0
Sum bolig:	353	305	48

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller H0101	Wc, Vaskerom, Gang	To boder, Teknisk rom
1. etasje H0101.	Entré, Gang, Kjøkken, To stuer	
2. etasje H0101.	Bad, Stue, To soverom	
1. etasje H0102.	Vaskerom, Gang, Kjøkken, Stue	
2. etasje H0102.	Bad, Gang, Fire soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
Kjeller H0101	88	0	0	0
1. etasje H0101.	86	0	0	52
2. etasje H0101.	62	0	0	24
1. etasje H0102.	58	0	0	41
2. etasje H0102.	59	0	0	0
Sum bolig:	353	0	0	117
Sum BRA:	353			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller H0101	Wc, Vaskerom, Gang, To boder, Teknisk rom		
1. etasje H0101.	Entré, Gang, Kjøkken, To stuer		
2. etasje H0101.	Bad, Stue, To soverom		
1. etasje H0102.	Vaskerom, Gang, Kjøkken, Stue		
2. etasje H0102.	Bad, Gang, Fire soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	1981

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	45	0	45
Sum bolig:	45	0	45

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
1. etasje	0	45	0	0
Sum bolig:	0	45	0	0
Sum BRA:	45			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Garasjerom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Vinterhage

Bygningsdata

Byggeår	2016

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	13	0	13
Sum bolig:	13	0	13

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Vinterhage

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
1. etasje	0	13	0	0
Sum bolig:	0	13	0	0
Sum BRA:	13			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Vinterhage		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Enebolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det bør på generelt grunnlag påregnes noe skjevhet i eldre bygninger.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er mottatt og er kontrollert opp mot dagens planløsning.
Boligens godkjente plantegninger samsvarer ikke med dagens planløsning.
Avvikene er følgende:
- Det er fjernet vegger i dagens stue i 2. etasje, tidligere var det to soverom.
- Entré i tilbygget er flyttet i forhold til originale plantegninger.
- Vaskerom i tilbygget er opprinnelig byggesøkt som kott.
Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Boligens matrikkel, opplyser om at det er en horisontaldelt tomannsbolig. Dette avviker fra faktiske forhold, boligen er vertikaldelt.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
Oppussing av bad og vaskerom i påbygget.
FDV- dokumentasjon og detaljert arbeidsbeskrivelse for oppussing er fremvist.
Samsvarserklæring signert og datert 15.02.2023 er fremvist for følgende arbeider:
- Fjernet gammelt el-anlegg.
- Lagt røranlegg på bad 2. etg.
- Lagt skjult tilførselsrør til vaskerom 1. etg.
- Lagt skjult tilførselsrør til soverom 2. etg.
- Lagt varmekabler bad 2. etg.
- Lagt opp punkter iht vedlagt punktliste.
- Montert avtrekksvifte på bad 2. etg.
- Montert lampe over baderomsinnredning.
- Montert trådløs ringeknapp.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse: Krypekjeller under påbygg med adkomst via dør i kjeller fra hoveddel med friskluftventiler på yttervegg.

Tilstandsvurdering: Det gjøres oppmerksom på at krypekjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon, og bør årlig kontrolleres i forbindelse med endringer i klima, fuktmerker, etc.

Det er ikke dampsperre mot grunn i deler av kryperom, dette kan medføre økt fuktighet i konstruksjonen. Det bør legges dampsperre på grunn iht. gjeldende forskrifter, for å minske fuktpåkjenningen i konstruksjonen.

Det er ikke tilstrekkelig med friskluftventiler i krypkjeller.

Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

Det er benyttet fuktmåler med pigg i treverk på etasjeskille mellom krypkjeller og utleiedel og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 20,8 % i etasjeskille. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere er det stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen, og tiltak bør påregnes.

TG3 er gitt på grunn av ikke tilfredsstillende lufting med hovedfokus på fukt over normale verdier i etasjeskille.

Kostnadsestimatet er basert på etablere tilstrekkelig med tilluft og tiltak for å minske fukt påkjenningen i kryprommet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-50 000,-

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene. Det er ikke kjent når kjelleren ble innredet til boligformål

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.

Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom:
To boder.
Krysslaser er benyttet til målingen.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m.

Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Og er derfor tildelt TG 2.

TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering er derfor ikke kjent.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon.

TG 2 er gitt etter nevnte forhold.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av gruset innkjørsel, plenareal, beplantning og prydbusker.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt Tg 2. Det anbefales å gjøre tiltak for å forhindre fuktpåkjenninger i grunnmuren.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong.
Yttervegger på H0101 er i følge boets representant av betong. Bindingsverkkonstruksjon for øvrig.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Pusset og malt grunnmur.
Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Det er under befaring observert sprekkdannelser i murpuss.

Det er under befaring observert avflassing av maling enkelte steder.

Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen.

Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid.

TG 2 er gitt i sammenheng med nevnte forhold og på grunn av normal slitasje og sprekkdannelser på panelet.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til vesentlige merkbare skjevheter. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: H0101:
1. etasje.
Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom:
Stue og innredet rom.
Krysslaser er benyttet til målingen.

H0102:
1. etasje.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom:
Stue og kjøkken.
Krysslaser er benyttet til målingen.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse: H0101:
2. etasje.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom:
Ett soverom og stue.
Krysslaser er benyttet til målingen.

H0102:
2. etasje.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom:
To soverom.
Krysslaser er benyttet til målingen.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 7 mm i stue og 17 mm i ett soverom i hoveddel og 10 mm i ett soverom og 15 mm i ett soverom i utleiedel. TG 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak.

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i teknisk forskrift.
Flate yttertak skal besiktiges utvendig for å registrere fall, undersøke sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Ventiler i gavlvegger.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er ikke gangbart gulv på loftet, og befaring er kun gjort fra området rundt luken. Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting, og er derfor vurdert til TG 2. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein. Yttertaket er i følge boets representant tekket om i 2017.
Tilstandsvurdering:	Det er observert mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til Taksering Norges HMS retningslinjer. TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.
Tilstandsvurdering:	Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	H0101: U- trapp i tre med rekkverk i tre. H0102: Vinkeltrapp og rekkverk i tre.
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene på trapp fra kjeller - 1. etasje i H0101 og trapp i H0102. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn. I dette tilfellet er det lavere enn 0,9 m. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk for trapp i H0102.

Tilstandsvurdering: Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn. I dette tilfellet er det ikke montert rekkverk ved siden av trapp i 2. etasje i H0102.

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfellet er det åpninger større en 0,10 m.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold med hovedfokus på manglende fallsikring.

Kostnadsestimater er basert på montering av rekkverk. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-15 000,-

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: H0101:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2004.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: H0101:
Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 1986.
Balkongdør med tolags isolerglass i 2. etasje, produsert i 1994.

H0102:
Isolert ytterdør med glassfelt.
Terrasseskyvedør med tolags isolerglass, produsert i 1985.

Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører.

TG 2 er gitt etter nevnte forhold.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:

H0101:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1993 og 1998.
Enkelte vinduer uten datomerking, av samme type og utseende som øvrige.
Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse i kjeller.

H0102:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1983, 1984 og 1986.
Vinduer med tolags isolerglass i bad og to soverom, produsert i 1996.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer.

Vindu er plassert innenfor rommets våtsone (1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner.

TG 2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:

H0101:
Glatte malte innvendige dører.

H0102:
Glatt innvendig dør til vaskerom.

Tilstandsvurdering:

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:

H0102:
Glatte innvendige dører med malt glassfiberstrie på en side.

Tilstandsvurdering:

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:

H0101:
1. etasje:
Gulvbelegg i innredet rom.

H0102:
1.etasje:
Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:

H0101:
Kjeller:
Eksponert betong i en bod. Malt betong for øvrig.
1. etasje:
Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett i stue og laminat i kjøkken, gang og entré.
2. etasje:
Innvendige gulv er belagt med gulvbord.

H0102:
2. etasje:
Innvendige gulv er belagt Laminat i gang. Gulvbelegg for øvrig.

Tilstandsvurdering:

Det er under befaring observert avflassing av maling.

TG 2 er gitt pågrunn av generelt slitte overflater med merker, riper, enkelte sprekker i gulvoverflater og nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:

H0101:
Kjeller:
1. etasje:
Malt glassfiberstrie i innredet rom.
Malt trepanel i entré og gang.
Malt tapet i kjøkken.
Tapetserte overflater i stue.
2. etasje:
Malt trepanel i stue.
Malt tapet i to soverom

H0102:
1. etasje:
Malt panel.
2. etasje:
Malt glassfiberstrie i tre soverom.

Tilstandsvurdering:

Det er under befaring observert merker enkelte steder.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:

H0101:
Kjeller:
Pusset og malte overflater.

H0102:
2. etasje.
Malt glassfiberstrie i gang.

Tilstandsvurdering:

Det er under befaring observert avflassing og rissdannelser.

TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:

H0101:
Kjeller:
Pusset og malte overflater i gang. Malt betong for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,01 m målt i gang.
1. etasje:
Malt trepanel i gang og entré.
Sparklet og malte plater i kjøkken.
Malte plater med falske bjelker i stue.
Takessplater i innredet rom.
Himlingshøyde ca. 2,45 m målt i stue.
2. etasje:
Malt trepanel.
Himlingshøyde ca. 2,36 m målt i stue.

H0102:
1.etasje:
Takessplater.
2. etasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i gang.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:

H0101:
Pusset og malt teglsteinspipe med feieluke i kjeller.

H0102:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Feieluke er lokalisert i stue.

Tilstandsvurdering:

Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

Feieluke i H0102 er malt over og lar seg ikke åpne på befaringstipspunktet.

Det er merker etter "renning" under feieluke i kjelleren. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Det bør på generelt grunnlag at eldre teglsteinspiper på sikt bør rehabiliteres med innvendige rør. Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:

H0101:
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Avløpsrør i støpejern og plast.
Stakeluke er lokalisert i vaskerom.
Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom.

Tilstandsvurdering:

Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:

H0102:
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i skap i gang.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Avløpsrør i plast.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom i hoveddel.

Tilstandsvurdering:

Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

Varme generelt

Beskrivelse:

H0101:
Radiatorer tilknyttet luft til vann varmepumpe. Varmepumpe er montert i teknisk rom.
Varmepumpen er montert i 2012.

Tilstandsvurdering:

Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:

H0102:
Friskluftsventil på yttervegg i to soverom.
Spalteventiler i vinduer.
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: H0101:
Friskluftsventil på yttervegg i en bod.
Spalteventiler i vinduer.
Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i kjøkken og bad.

Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i rom i kjeller, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

TG 2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: H0102:
Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: H0101:
Åpen murt peis i gang med ildfast plate på gulv.

H0102:
Peisovn på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: H0101:
Varmtvannsbereder på ca. 198 liter, produsert i 2011, montert i teknisk rom.

Varmtvannsbereder på ca. 170 liter, produsert i 2011, montert i teknisk rom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsk har varmtvannsbereder anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: H0102:
Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2023, montert i skap i 2. etasje.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: H0101:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning fra 2001.

Tilstandsvurdering: Kjøkkeninnredningen i hoveddel er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: H0102:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Stålplate på vegg over benkeskap ved komfyr. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Komfyrvakt.

Tilstandsvurdering: Det er under befaring observert svimerke og andre merker på benkeplater.

TG 2 er gitt etter nevnte forhold.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: H0101:
Sydvendt terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca.52 m^2.
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 24 m^2. heldekkende teppe på dekke og rekkverk i stålkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 77,5 cm.

H0102:
Sydvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 41 m^2.
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: H0101:
Innebygget garderobeskap i to soverom og i loftstue.

H0102:
Innebygget garderobeskap med glatte fronter i fire soverom.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Fast inventar

Beskrivelse: H0102:
Garderobeskap med forheng i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: H0101:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i stue i 2. etasje.

Følgende spørsmål er stilt boets representant:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Nye sikringer i 2017, resterende av eldre dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei.

Tilstandsvurdering: Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på nye sikringer.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid og manglende samsvarserklæring.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	H0102: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang i 2. etasje: Samsvarserklæring signert og datert 15.02.2023 er fremvist for følgende arbeider: - Fjernet gammelt el-anlegg. - Lagt røranlegg på bad 2. etg. - Lagt skjult tilførselsrør til vaskerom 1. etg. - Lagt skjult tilførselsrør til soverom 2. etg. - Lagt varmekabler bad 2. etg. - Lagt opp punkter iht vedlagt punktliste. - Montert avtrekksvifte på bad 2. etg. - Montert lampe over baderomsinnredning. - Montert trådløs ringeknapp. Følgende spørsmål er stilt boets representant: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra 2023. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på el- anlegg i stue og kjøkken. TG: 2

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, Kjeller H0101

Beskrivelse:	Servant og gulvstående klosett.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ventilasjon – Wc, Kjeller H0101

Beskrivelse:	Mangler avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Det er ingen avtrekk i rommet, ved oppføring var det krav om avtrekk i wc. Dette fører til reduser luftsirkulasjon. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimatet er basert på å etablere avtrekk i wc. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 5 000-15 000,-

Våtrom - Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Vaskerom, Kjeller H0101

Beskrivelse:	Vaskerommet er i følge boets representant fra byggeår.

Overflater på innvendige gulv – Vaskerom, Kjeller H0101

Beskrivelse: Malt betong. Sluk i støpejern.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Det er under befaring observert avflasset maling.

Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.

TG 2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Vaskerom, Kjeller H0101

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er under befaring observert avflassing av maling.

TG 2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Vaskerom, Kjeller H0101

Beskrivelse: Malt betong.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Vaskerom, Kjeller H0101

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Plassbygget benk.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Kjeller H0101

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ventilasjon – Vaskerom, Kjeller H0101

Beskrivelse: Mangler avtrekk.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Nei.

Tilstandsvurdering: Det er ingen avtrekk i rommet, ved oppføring var det krav om avtrekk i vaskerom. Dette øker fukt påkjenningen i rommer.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Kostnadsestimatet er basert på å etablere avtrekk i vaskerom. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-15 000,-

Hulltaking vaskerom – Vaskerom, Kjeller H0101

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da vaskerommets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i vegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje H0101.

Beskrivelse: Badet er i følge boets representant fra ca 1980.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje H0101.

Beskrivelse: Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje H0101.

Beskrivelse: Baderomsplater.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje H0101.

Beskrivelse: Trepanel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, 2. etasje H0101.

Beskrivelse: Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje H0101.

Beskrivelse: Dusj i badekar, servant i helstøpt plate og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje H0101.

Beskrivelse: Stråleovn over dør.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje H0101.

Beskrivelse: Hulltaking er utført i tilstøtende vegg til dusjsone. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Vaskerom, 1. etasje H0102.

Beskrivelse: Vaskerommet er i følge boets representant pusset opp i 2023.
Dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Vaskerom, 1. etasje H0102.

Beskrivelse: Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG: 0

Overflater på innvendige vegger – Vaskerom, 1. etasje H0102.

Beskrivelse: Våtromsplater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendig himling – Vaskerom, 1. etasje H0102.

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 1. etasje H0102.

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ventilasjon – Vaskerom, 1. etasje H0102.

Beskrivelse: Mangler ventilasjon.

Tilstandsvurdering: Det er ingen avtrekk i rommet, ved oppføring var det krav om avtrekk i vaskerom. Dette øker fukt påkjenningen i rommer.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Kostnadsestimatet er basert på å etablere avtrekk i vaskerom gjennom yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-20 000,-

Hulltaking vaskerom – Vaskerom, 1. etasje H0102.

Beskrivelse: Det er ingen våtsone i vaskerom med unntak av rundt servant. Overflater er derfor ikke eksponert for vann og hullborring er derfor ikke foretatt.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje H0102.

Beskrivelse: Badet er i følge boets representant pusset opp i 2023.
Dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje H0102.

Beskrivelse: Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG: 0

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje H0102.

Beskrivelse: Våtromsplater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje H0102.

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, 2. etasje H0102.

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje H0102.

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje H0102.

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje H0102.

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Dobbel garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt panel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall. Profilerte porter med elektrisk portåpner. Strøm og belysning.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. TG: IU

Vinterhage

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Vinterhage med trebjelkelag, Yttervegger glasskyvedører og bindingsverk med malt panel. Pulttak i trekonstruksjon,tekket med takplater i plast.	
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

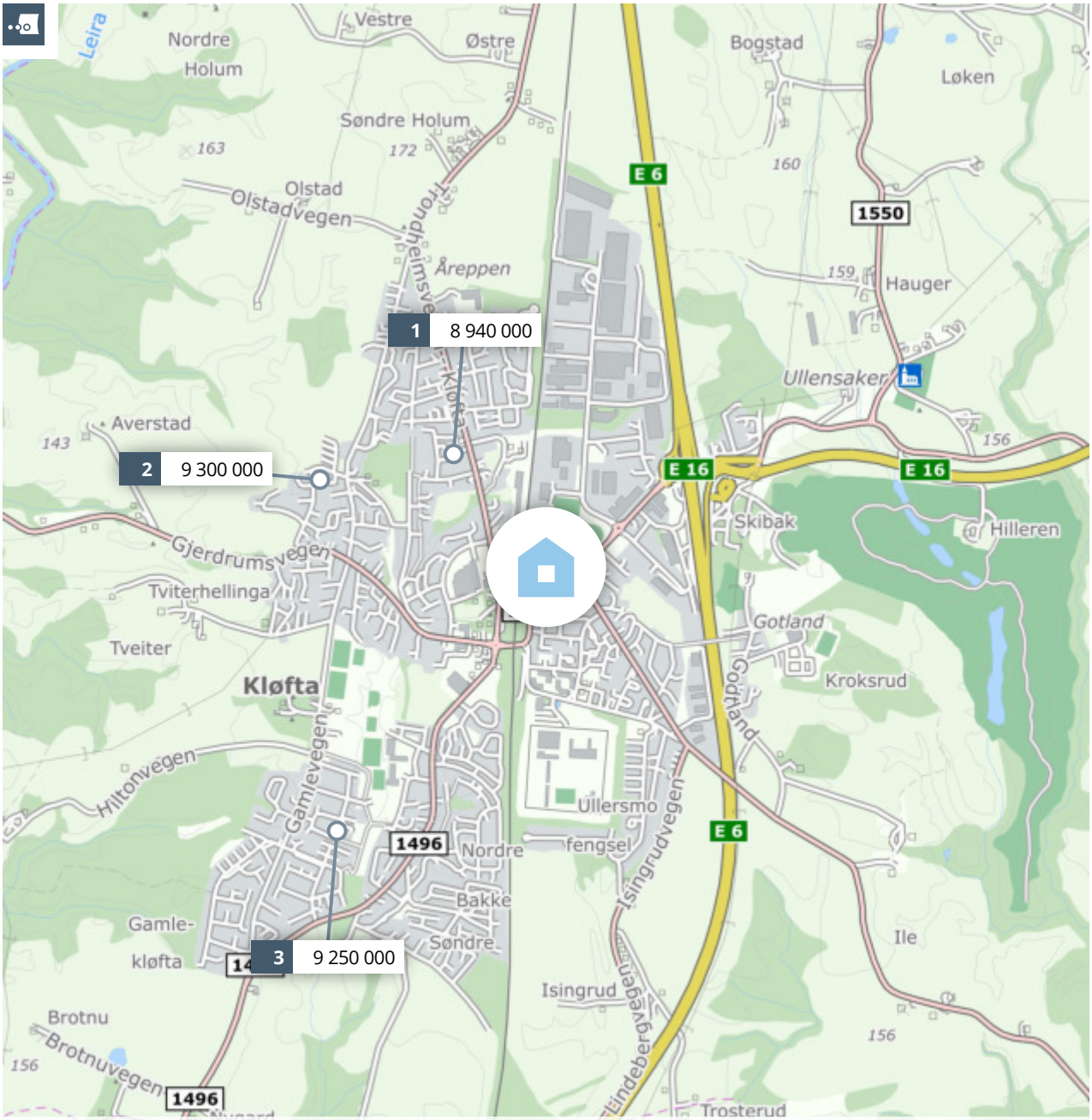
I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



Meglers verdivurdering

HOLMSMOEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 13.10.2023

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Holmsmoen 1, 2040 KLØFTA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 29 BNR 186 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3033 ULLENSAKER GRUNNKRETS KLØFTA ØST

Verdivurdert til

9 900 000

-	9 900 000	32 459
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	305 m²
BRA	353 m²
Tomt	2 041 m²
Byggeår	1953

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Movegen 11 253 m² 1993	1 004 m²	4 sov		19.05.2022	8 550 000	**8 940 000**	0	8 940 000	**35 336**
2	Dørresvingen 11 314 m² 1969	1 005 m²	9 sov		09.07.2022	8 900 000	**9 300 000**	0	9 300 000	**29 618**
3	Vestvollen 8 227 m² 1981	875 m²	3 sov		07.09.2022	9 190 000	**9 250 000**	0	9 250 000	**40 749**

Stor og familievennlig hel tomannsbolig på Kløfta i Ullensaker. Eiendommen selges samlet med to halvparter av hel tomannsbolig. Attraktivt og sentralt område med umiddelbar nærhet til idrettsanlegg, barnehager, barne -og ungdomsskole. Kort vei til togstasjon med hyppige avganger til Oslo og Gardermoen.

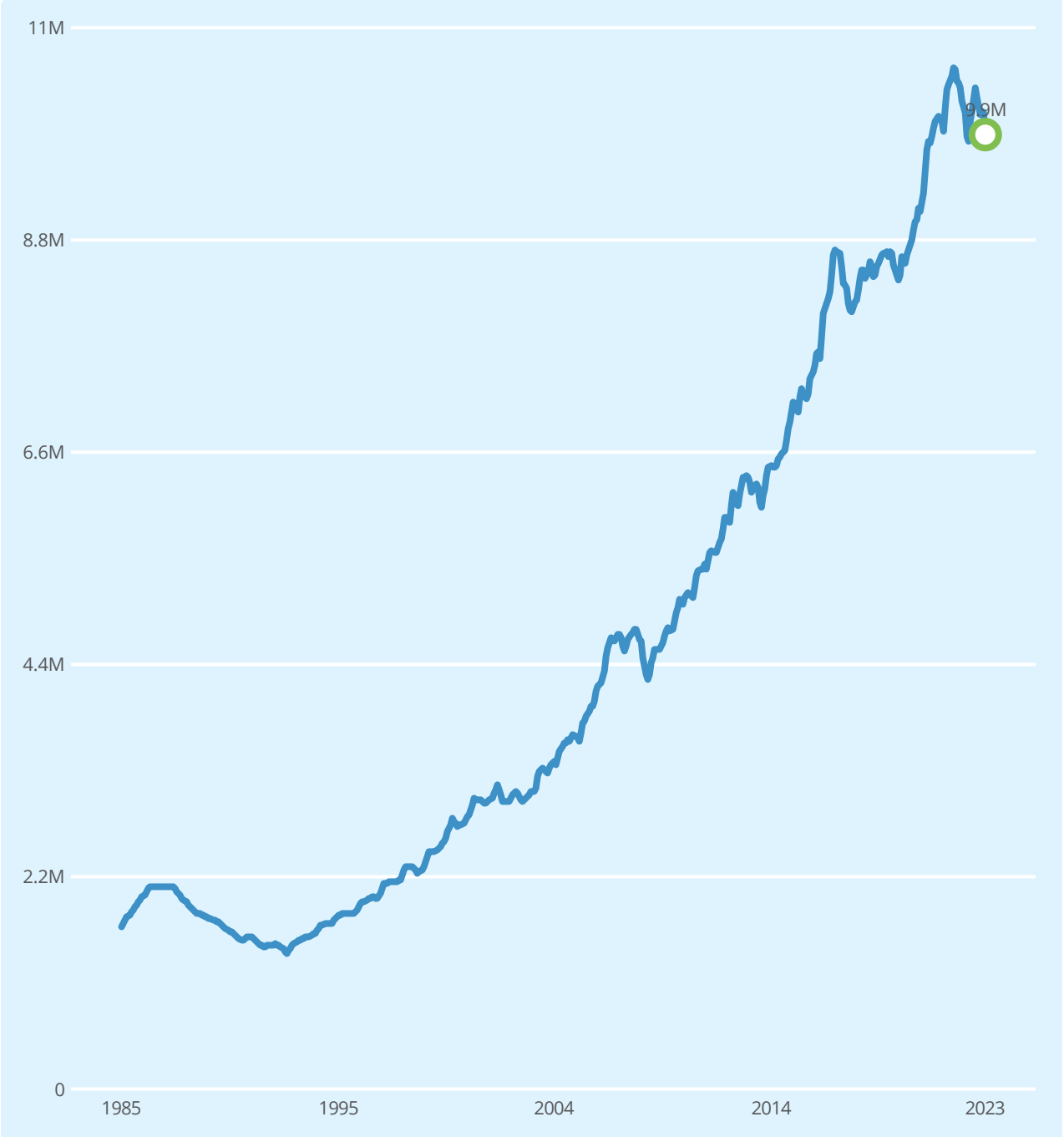
God internbeliggenhet med optimale solforhold, solrike uteplasser på hhv. 52 kvm og 41 kvm, flott vinterhage samt stor og pent opparbeidet tomt på 2 041 kvm som omkranser boligen.

Hus 1 er oppvarmet via radiatorer tilknyttet luft til vann varmepumpe, installert i 2012.

Eiendommen inneholder bla. to kjøkken, tre stuer, to bad, to vaskerom, seks soverom, to ganger m.m. fordelt på hhv. Hus 1 og Hus 2

Dobbeltgarasje og parkering på gårdsplass

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.08.1986		28.08.1986	-	86 000	-	86 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 2040 KLØFTA nå

15
eneboliger til salgs

6.9M
6.7M
6 441 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

94
dager

Eneboliger solgt i 2040 KLØFTA siste 6 mnd

30
eneboliger solgt

5.7M
5 597 000 Prisantydning i snitt
5 540 000 Salgspris i snitt
5.5M
5.4M

Solgt i snitt i løpet av

50
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

39 882 ULLENSAKER kommune i snitt siste 6 mnd

36 404 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

32 459 Holmsmoen 1 Totalpris 9 900 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	121230214

Adresse	Holmsmoen 1		
Postnummer	2040	**Poststed**	KLØFTA
Er det dødsbo?	☒ Ja ☐ Nei		
Avdødes navn	Sissel Nyhus		
Salg ved fullmakt?	☒ Ja ☐ Nei		
Navn på hjemmelshaver	Sissel Nyhus		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Selger1fornavn	Vibeke Nyhus	**Selger1etternavn**	Håkonsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.08.2024

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overnevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☐ Ja

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
13.08.2024

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 overtagelse. 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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom 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 avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge 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 Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

HÅKONSEN, VIBEKE NYHUS

Signert av

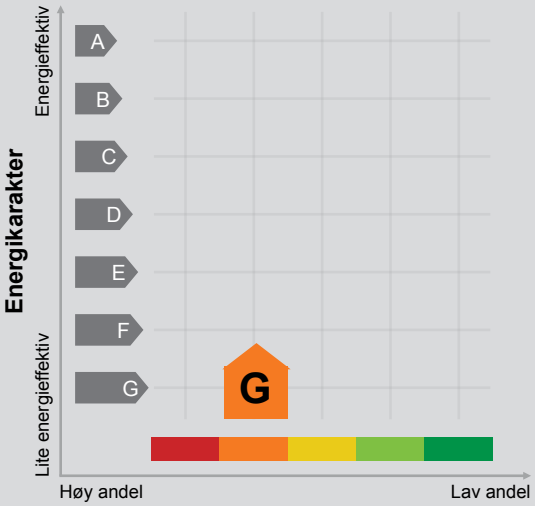
bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
13.08.2024

ENERGIATTEST

Adresse	Holmsmoen 1
Postnummer	2040
Sted	KLØFTA
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	186
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151247385
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c19b55d3-a860-4472-966c-6ac3021944f1
Dato	12.10.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ULLENSAKER
KOMMUNE

Brustad & Partners AS

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
		Nina Skoglund	21.02.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 29 BNR:186 SNR:

Forespørsel datert: 18.02.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 2041,8 m^2. ☐ Snr. har en andel på i sameie.

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

☐ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

☒ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Gangveg langs Gamle RV 2 på Kløfta»» m/best. vedtatt 06.08.1980.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – fremtidig vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Kløfta til: boligbebyggelse – fremtidig vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Kløfta sentrum» vedtatt 28.04.1997.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

Postadresse:
Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 66 10 80 00

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

Bank: 8601.41.92400
Bank, skatt: 6345.06.02355
Org. nr.: 933 649 768 MVA

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☒ Er berørt av vegstøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører.
Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.
Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.
Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

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

Stipulerte kommunale avgifter for 2025 er kr. 15893,-. Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1952.
Tilbygg byggemeldt 1958.
1968.Overbygg av terrasse byggemeldt 1969.

Garasje byggemeldt 1981.
Påbygg/ominnredning byggemeldt

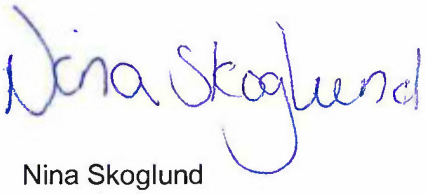
☒ Har ferdigattest for garasje

☒ Har midlertidig bruksattest for tiltaket fra 1958.

2 stk. boenhet er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.

ANDRE MERKNADER:

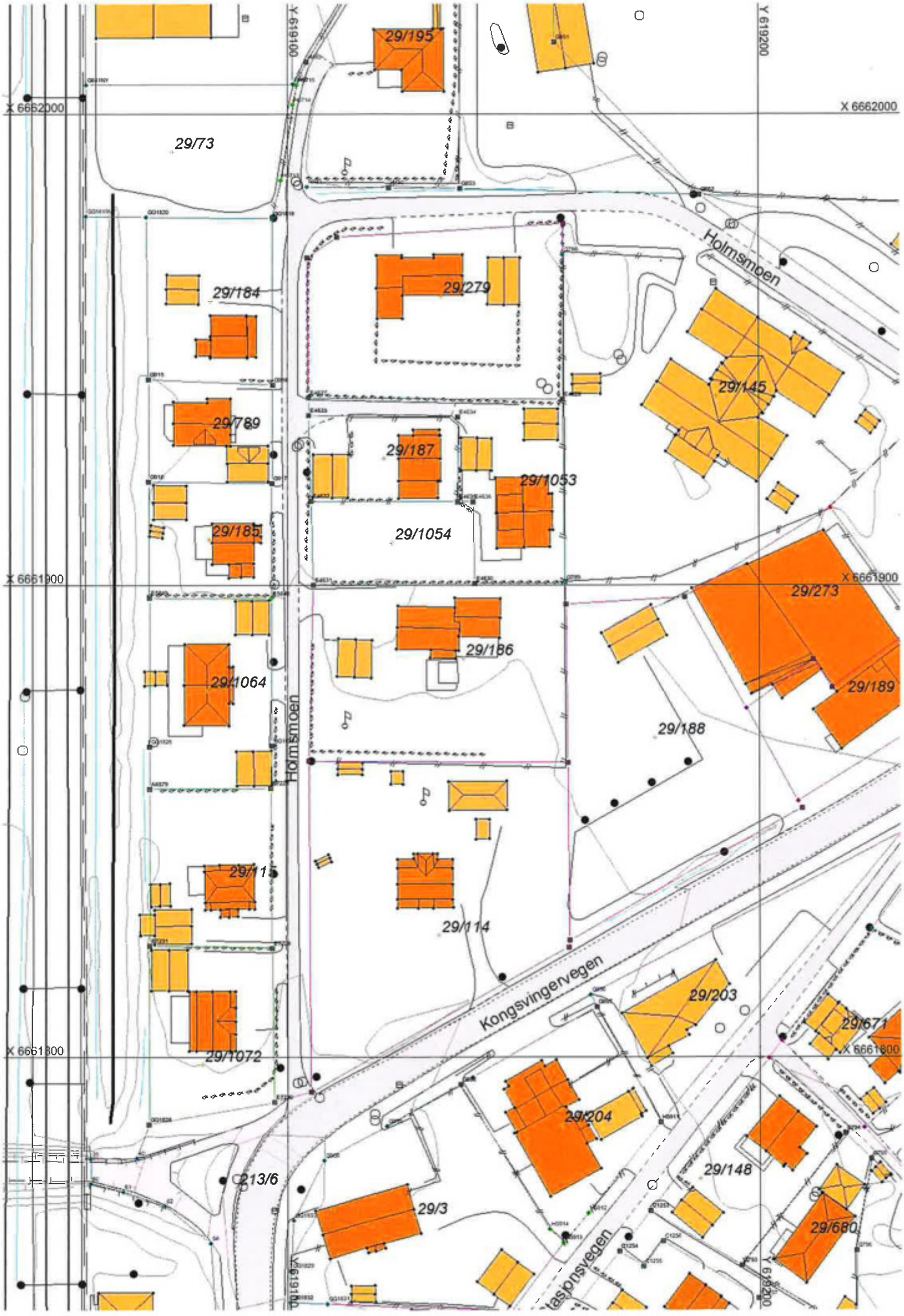
Med hilsen

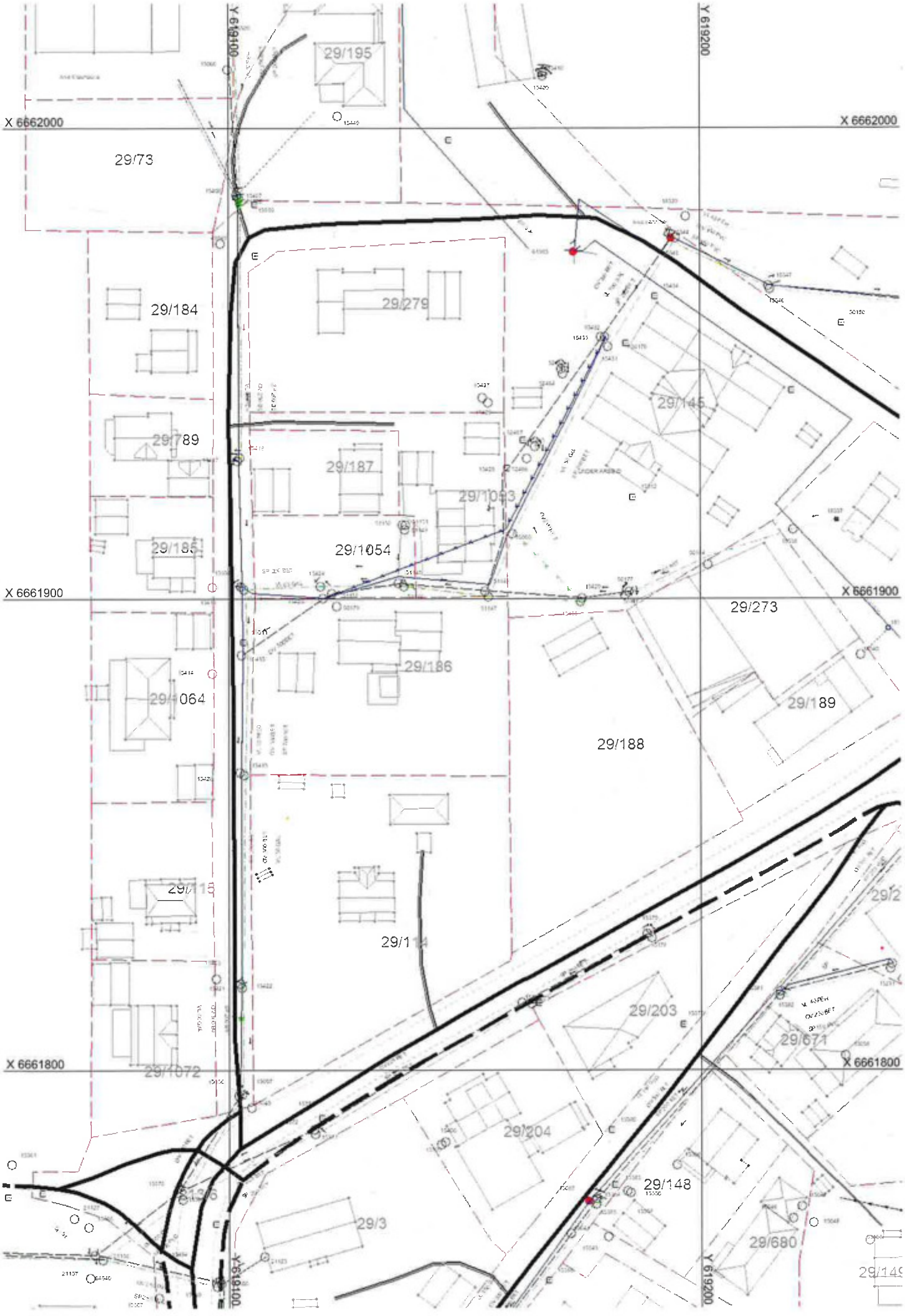


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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


X 6662000
X 6661900
X 6661800
Y 619100
Y 619200
29/195
29/73
29/184
29/279
29/145
29/789
29/187
29/1053
29/1054
29/185
29/273
29/186
29/189
29/1064
29/188
Holmsmoen
29/114
Kongsvingervegen
29/203
29/671
29/204
29/148
213/6
29/3
29/680
Holmsmoen


Y 619100
Y 619200
X 6662000
X 6661900
X 6661800
29/195
29/73
29/184
29/279
29/145
29/789
29/187
29/1093
29/185
29/1054
29/273
29/186
29/064
29/189
29/188
29/114
29/203
29/671
29/1072
29/204
29/148
29/3
29/680

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3033 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	29
Bruksnummer:	186

Utskriftsdato/klokkeslett:	22.09.2023 kl. 07:45
Produsert av:	Nina E Skoglund
Attestert av:	Ullensaker kommune

Ullensaker kommune
2051 JESSHEIM

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (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:	SIGTUN
Etableringsdato:	16.02.1950
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 29 / 186	2 041,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	120336	NYHUS SISSEL			1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6661884	619138		2 041,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3033 - 29/186 Omnummerert fra: 0235 - 29/186			
Skylddeling	16.02.1950				
Skylddeling		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver 0235 - 29/145 0 Mottaker 0235 - 29/186 0			

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Holmsmoen	5500	1						Nei
						Grunnkrets	0112	Kløfta øst	
						Stemmekrets:	1	Åreppen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02070101	Ullensaker	
				6661891	619134	Postnr.område:	2040	KLØFTA	
						Tettsted:	651	Kløfta	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 151 247 385
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6661891 Øst: 619134
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Bruksareal bolig:	362	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	362	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	149	0	149	0	0	0	0	0
H01	2	149	0	149	0	0	0	0	0
K01	0	64	0	64	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5500 Holmsmoen 1	H0101	Bolig	248	0	Kjøkken	0	0	29/186
5500 Holmsmoen 1	H0102	Bolig	114	0	Kjøkken	0	0	29/186

Bygningsnr:	151 247 393	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6661885 Øst: 619115	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	29/186


Oversiktskart for 29 / 186
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
29 / 186
N
40m
6661950
6661900
6661850
6661800
619000
619050
619100
619150
619200
619250


Teig 1 (Hovedteig)
29 / 186
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
151247385
Holmsmoen 1
151247393
29 / 186
N
10m
1
2
3
4
5
6
6661900
6661890
6661880
6661870
6661860
619100
619110
619120
619130
619140
619150
619160

Areal og koordinater

Areal: 2 041,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6661884 **Øst:** 619138

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6661862,77	619104,74	37,34	Offentlig godkjent grensemerke	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
2	6661900,09	619105,85	Jord 33,95	Rør	10 Terrengmålt	13	
3	6661900,38	619139,80	19,29	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6661900,54	619159,09	4,57	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	
5	6661895,97	619159,26	33,60	Offentlig godkjent grensemerke	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
6	6661862,37	619159,57	54,83	Offentlig godkjent grensemerke	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

H. HEYERDAHLS GATE 1 VII OSLO-DEP.

Oslo 6.august 1980

3058/80-P

I medhold av § 28 nr. 1 jfr. § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, har fylkesmannen ved brev av 6.august 1980 til Ullensaker kommune stadfestet denne reguleringsplan.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Ullensaker kommunestyre i møte den 16.juni 1980.

Etter fullmakt
Reidun Jørdre

TEGNFORKLARING:

REGULERINGSFORMÅL, jf. § 25

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER U<Ø
   - BOLIGER U<
   - KONSENTRERT BOLIG-, FORRETNINGS- OG KONTORBEBYGGELSE
   - INDUSTRI
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
   - GANG-/SYKKELVEG I FORTAU
4. FRIOMRÅDER
5. FARESONER
6. SPESIALOMRÅDER

ANDRE BESTEMMELSER jf. § 26

STREKSYMBOLER MV.

- PLANENS AVGRENSING
- GRENSE FOR REGULERINGSOMRÅDE
- BYGGEGRENSE
- FORMÅLSGRENSE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- VANN
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG
- OMRISS AV PLANLAGT BYGG

N

1:1000

REGULERINGSPLAN / ~~ENDRING~~ FOR:

GANGVEG LANGS GAMLE RV.2 PÅ KLØFTA ULLENSAKER KOMMUNE

PLAN NR. **162**

REVISJONER:

	DATO	SIGN.
FORTAU UTVIDET TIL GANGVEG FORBI GBNR. 29/103,134,136,191	26.02.80	

SAKSBEHANDLING:

	DATO
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK	
OFFENTLIGGJØRINGEN I TIDSROMMET	
HERREDSTYRETS VEDTAK	
STADFESTING	
KUNNGJØRING	

PLANLEGGER:	DATO	SIGN.
ULL. KOMM./REG.OG OPPM. AVD.	07.12.1979	

STADFESTET DEN 17.06.1981
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jardam

ULLENSAKER KOMMUNE.
FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR GANG/SYKKELVEG LANGS KONGSVINGERVEGEN
PÅ KLØFTA.

A. GENERELT:

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser.

2. Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med bestemmelsene.

3. Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter i Ullensaker kommune.

B. AREAL REGULERT TIL BOLIGFORMÅL.

1. Det kan oppføres frittliggende boliger inntil to etasjer.

2. Utnyttelsesgraden er maksimum 0,20.

3. Bygningens høyde må ikke overstige 9 m fra planert terreng til møne.

4. Garasje kan oppføres frittliggende, og den skal i form og farge være tilpasset bolighuset.
På situasjonsplan som følger byggemeldingen for boligen skal plassering av garasjen være vist, selv om den ikke skal oppføres samtidig. I tillegg skal det være oppstillingsplass for en bil på egen grunn.

5. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 80 sm inkl. eventuell sokkel.

6. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sikthindrende for den offentlige ferdsel. Jfr. Veglovens § 29 og 31.

C. AREAL REGULERT TIL OFFENTLIG OG ALMENNYTTIG BEBYGGELSE.

1. Bebyggelsen kan oppføres i to etasjer.
Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.

D. AREAL REGULERT TIL FORRETNINGER, KONTORER M.V.

1. Bebyggelsen kan oppføres i to etasjer.

2. Bebyggelsen skal i utforming og materialvalg tilpasses den omkringliggende boligbebyggelse.

3. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter bygningslovens § 26 pkt. j er sjenerende for de omboende eller til ulempe for offentlig ferdsel.

4. Hver bedrift skal på egen grunn ha 1 parkeringsplass pr. 50 m^2 forretnings- eller kontorareal og 1 parkeringsplass pr. 100 m^2 lagerareal, samt nødvendig plass for av- og pålessing.

5. På eiendommene gnr. 29, bnr. 188, bnr. 189 og bnr. 273 tillates foruten forretninger, kontorer m.v. lettere industrivirksomhet.

E. FELLESBESTEMMELSER.

1. Bygningsrådet skal påse at det oppføres bygninger som i form, materiale og farge passer sammen med den øvrige bebyggelse.

2. Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

den 3. april 1970.

Herr Simon Holm,
2040 Kløfta.

Midlertidig bruksattest for ominnredning av 1. etg., samt påbygg til 2. etg. på eiendommen "sigtun", grnr. 29, brnr. 186 i Ullensaker.

Etter befaring den 1. d.m. meddeles herved midlertidig bruksattest for ovennevnte ominnredning og påbygg.

Følgende arbeider gjenstår:

1. etg.: 1. Div. malerarbeider.
2. Montering av ventilasjonsluke.

2. etg.: 3. Avtrekk fra bad/w.c. føres over tak.
4. Montering av ventilasjonsluker i samtlige rom.
5. Div. malerarbeid.

Loft: 6. Kloakkluftingen må føres helt over tak.
7. Luftingen over loft synes ikke å være tilstrekkelig. Det skal være ventillukar i begge gavler, dessuten må det sørges for gjennomgående luftekanaler i samme retning som sperrer.
8. Avtrekkskanaler fra bad/w.c. skal isoleres gjennom loft.

Utv.: 9. Montaring av takstige av brannfast materiale.
Det bemerkes at alle naboer skal varsles. Bevis for dette sendes Ullensaker bygningsråd, ingeniørkontoret, Jessheim.

Når gjenstående arbeider er utført, vil ferdigattest bli meddelt.

For bygningssjefen

J.S. Grinderud
Bygn.kontrollør

Gjenpart: Byggmester Agathon Borgen, 2040 Kløfta.

Herr Adolf Nyhus
Holmsmoen

2040 Kløfta

4/9.81.

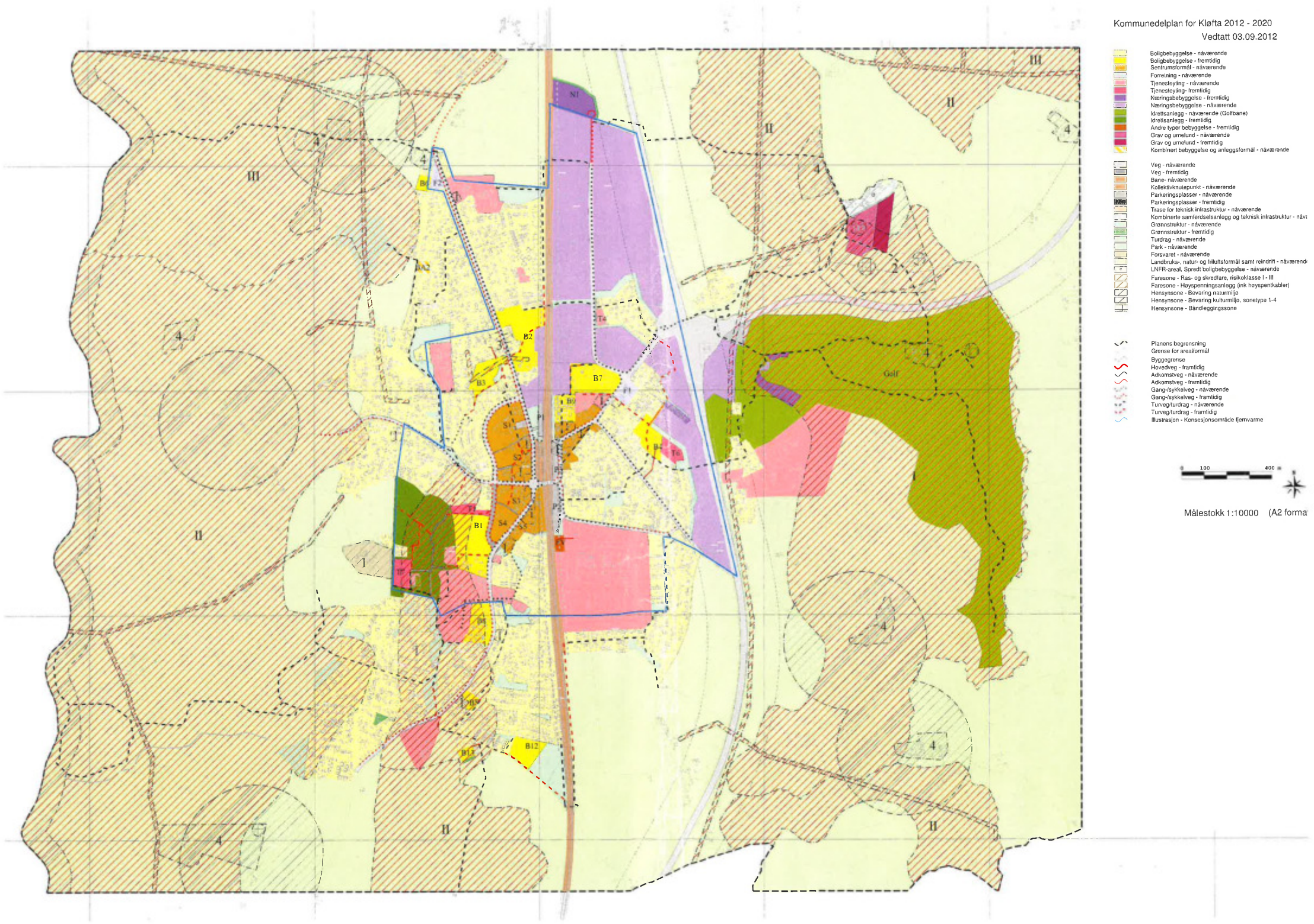
FERDIGATTEST.

Etter befaring den 31/8. d.å. meddeles herved ferdigattest for oppført frittliggende garasje på eiendommen gnr. 29 bnr. 186 i Ullensaker.

For bygningssjefen

I. Sannerud
Byyn.Kontr.

Gjenpart: Mathiesen - Eidsvoll Værk
avd. Hurdal Treindustri
2090 Hurdal


Kommunedelplan for Kløfta 2012 - 2020
Vedtatt 03.09.2012
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - nåværende
Forretning - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Tjenesteyting- fremtidig
Næringsbebyggelse - fremtidig
Næringsbebyggelse - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende (Golfbane)
Idrettsanlegg - fremtidig
Andre typer bebyggelse - fremtidig
Grav og urnelund - nåværende
Grav og urnelund - fremtidig
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Veg - nåværende
Veg - fremtidig
Bane- nåværende
Kollektivknutepunkt - nåværende
Parkeringsplasser - nåværende
Parkeringsplasser - fremtidig
Trase for teknisk infrastruktur - nåværende
Kombinerte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåv
Grønnstruktur - nåværende
Grønnstruktur - fremtidig
Turdrag - nåværende
Park - nåværende
Forsvaret - nåværende
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift - nåværend
LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
Faresone - Ras- og skredfare, risikoklasse I - III
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Hensynsone - Bevaring naturmiljø
Hensynsone - Bevaring kulturmiljø, sonetype 1-4
Hensynsone - Båndleggingssone
Planens begrensning
Grense for arealformål
Byggegrense
Hovedveg - framtidig
Adkomstveg - nåværende
Adkomstveg - framtidig
Gang-/sykkelveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - framtidig
Turveg/turdrag - nåværende
Turveg/turdrag - framtidig
Illustrasjon - Konsesjonsområde fjernvarme
100
400
Målestokk 1:10000 (A2 forma
N1
B1
B2
B3
B7
B12
B13
T4
T6
Golf
I
II
III
4

Kommunedelplan for Kløfta, Ullensaker kommune

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Kommunestyret 03.09.12, sak 77/12, justert i henhold til vedtak. Sist justert i henhold til vedtak av kommuneplanen 7.9.2015 (sak 49/15) den 27.4.2016.

§ 1 Planens rettsvirkning

Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jf. pbl. kap. 12.
Kommunedelplanen skal gjelde foran tidligere kommuneplan, regulerings- og bebyggelsesplaner der det er motstrid. Eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som er en detaljering av kommunedelplanens arealbruk, skal fortsatt gjelde. Det er krav om regulering der eldre reguleringsplaner er i motstrid med denne planen, jf. plan- og bygningslovens § 12-1.

Når det gjelder bestemmelser og retningslinjer for "spredt boligbygging i LNF-områder" og "områder langs vassdrag" vises det til gjeldende kommuneplan.

§ 2 Plankrav og generelle krav til dokumentasjon

2.1 Områder med marine avsetninger[*]

2.2 Nåværende byggeområder[**]

2.3 Fremtidige byggeområder
For fremtidige byggeområder i henhold til plankartet, kan tiltak etter pbl. § 20-1 ikke skje før området inngår i vedtatt reguleringsplan, fortrinnsvis detaljregulering jf. pbl. § 11-9, nr. 4. jf. § 12-1. Tilliggende veg og tilhørende uteoppholdsarealer skal inngå i planen, og det skal tilstrebes en effektiv arealutnyttelse. Reguleringen av byggeområder skal gis en avgrensing slik at viktige sammenhenger avklares, som forhold til nabobebyggelse, grønnstruktur, trafikk og adkomstforhold, gang og sykkelveger med mer, samt at geotekniske forhold må vies spesiell oppmerksomhet. Kommunen vil i hvert enkelt tilfelle avklare hvor stort område reguleringsplanen skal omfatte.

§ 3 Energi

All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Sammen med reguleringsforslag og byggesøknad, skal det framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens effekt- og energibudsjett. Det skal gjøres rede for alternative energikilder.
I nye bolig- og næringsområder skal det tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme, jf § 11-9 nr. 3. Ved en framtidig etablering av nær-/fjernvarmenett skal nye og eksisterende bygninger knyttes til. Tilknytningsplikten gjelder utbyggingsområder på Kløfta som vist på plankartet, jf.. § 27-5.

Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder sikres via reguleringsbestemmelser eventuelt supplert med utbyggingsavtaler.

---

[*] Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §2.4 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

[**] Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §3.2 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Teknisk infrastruktur m.m.

Byggeområder som inneholder bolig- eller næringsformål kan bygges ut når teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- og sykkelveg, torg, park, grønnstruktur og lekearealer er etablert i tilknytning til utbyggingsområder/tomter.

Grønnstrukturen i/langs veger skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg.

Før etablering av ny bebyggelse på felt S1, skal torget og interne og tilgrensende gangveger vist på plankartet, opparbeides.

Før etablering av ny bebyggelse på felt S2, skal interne og tilgrensende gangveger vist på plankartet opparbeides. Det skal også opparbeides en park innenfor området. Parken skal minimum være på 1 daa og opparbeides i tilknytning til gangvegene.

Før etablering av bebyggelse på felt B1 skal Børserudvegen opparbeides i henhold til reguleringsplan for Asper/Reisop del av gnr. 29, bnr. 16 m.fl. 2006. Før etablering av ny bebyggelse på felt S3 eller S4, skal forlengelsen av Børserudvegen, fra Gjerdrumsvegen og sørover til Trondheimsvegen, opparbeides i henhold til gjeldende regulering, reguleringsplan Kløfta sentrum 1997 og hovedplan for sykkelbyen Kløfta 2009 (langsiktig tiltak).*

Før etablering av ny bebyggelse på felt S3 og S4, skal fortau langs vestsiden av Trondheimsvegen være etablert.

Før etablering av ny idrettsstadion i Bakkedalen, skal turvegen som skal danne forbindelse mellom Bakkedalen og gangvegen langs nordsiden av Gjerdrumsvegen, opparbeides.

Før etablering av ny bebyggelse på felt B7 og B9, skal fortau langs nordsiden av Kongsvingervegen, på strekningen mellom Kløfta Velhus og undergangen ved jernbanen, opparbeides i henhold til gjeldende regulering.

Før halvparten av de fremtidige boligområdene med tilgrensende barnehager (T1 og T6) er utbygd, må barnehagen være etablert.

Før regulering av felt B1, B5, B8, B13, T1 og T7, skal det gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder, og det stilles absolutte krav til dokumentasjon av stabilitet i forhold til kvikkleire.

Før etablering av bebyggelse innenfor felt B12 og B13 skal grøntbelter langs feltene og inntegnet turveg opparbeides.

Før etablering av bebyggelsen innenfor N1, skal kjørevegen forlenges med snuplass, og atkomst til landbruksarealene må sikres. I tillegg må gangvegen langs kjørevegen og grøntbelte opparbeides. Rekkefølgekravet om utvidelse av Kongsvingervegen til 4 felt, fra E6 til Dyrskuvegen, som følger reguleringsplanen for Ullensaker næringspark, gjøres også gjeldende for N1.

---

* Endret i samsvar med §11.8 i bestemmelsene til kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

4.2 Utomhusplan
Før det gis igangsettingstillatelse skal det lages en utomhusplan som viser organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet. Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med boliger. Det vises til presiseringer i retningslinjene.

§ 5 Stedsutvikling, estetikk og universell utforming
Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning. Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som den skal vurderes i forhold til eksisterende bebyggelses materialbruk og takvinkel. Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind og lys med videre. I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til nære omgivelser og ved fjernvirkning.

Følgende skal vurderes spesielt, i den grad det er relevant:
- For ny bebyggelse eller endringer av eksisterende bebyggelse skal det stilles krav til fasaders utseende.
- Det kan i forbindelse med planlegging av næringsbygg, offentlige bygg eller andre større byggeprosjekter kreves fremlagt tegninger/fotomontasje og modell som synliggjør samspillet med omgivelsene.
- Ved planlegging av veger og andre samferdselstiltak skal støyskjermingstiltak inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak og uteoppholdsarealer skal det sikres universell utforming. Boliger skal utformes i forhold til tilgjengelighet der alle hovedfunksjoner skal være på ett plan.

All skilting og reklame skal vurderes i forhold til omgivelsene. Det må dokumenteres at tiltaket er i samsvar med kommunens estetiske retningslinjer. I sentrum, ved større byggetiltak og langs større samferdselsårer, skal det redegjøres særskilt for skilting og reklame. Det kan kreves at skiltplan skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader.

§ 6 Bebyggelse og anlegg
Virksomheter som kan medføre særlig sjenanse tillates ikke i eller tett ved bygning til boligformål. Tilsvarende gjelder for bruksendring fra næring til boligformål der sjenerende virksomheter er etablert.

Den første bygningsrekken på begge sider langs Trondheimsvegen, fra nordlige plangrense til Børserudvegen, og fra sørlige plangrense fram til felt B8, skal kun være på 2 etasjer, og skal utformes som småhusbebyggelse med maks mønehøyde 9 meter.

Ved behandling av søknad om tiltak på eiendommene langs Kongsvingervegen på strekningen fra E6 til Dyrskuvegen, skal byggeskikk og estetiske vurderinger av tiltaket vies særlig oppmerksomhet med tanke på at det er inngangsporten til tettstedet.
Miklagard Golf kan ikke utvikles med golfrelaterte tiltak, inkludert hotell, før det foreligger en vedtatt reguleringsplan. Boliger tillates ikke.

I den sentrumsnære del av Ullensaker næringspark, sør for gangvegen til Vestre Skibakk og langs Kongsvingervegen, kan det vurderes transformasjon til kontorvirksomhet.

6.1 Boligbebyggelse
Boligtypene er i henhold til veileder T-1459 *Grad av utnytting*.

B1-Asper/Reisop
Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Siktlinjer mot vest, i retning Romeriksåsen, skal sikres. Gang- og sykkelforbindelse gjennom området til Bakkedalen må etableres. Forlengelse av Børserudvegen må etableres i henhold til gjeldende regulering. Trerekken i vest skal vurderes bevart.

B2
Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker. Det skal avsettes areal til en framtidig turvegforbindelse fra Trondheimsvegen til jernbaneundergangen. Dagens lekeplass ved jernbaneundergangen utvides mot sør. Bebyggelsen må tilpasses til eksisterende bebyggelse og hensynssoner for kulturmiljøer, jf. § 8.

B3
Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Boligområdet skal ha atkomst fra nord via Averstadmoen. Det skal avsettes areal til den regulerte turvegforbindelse gjennom området fra Trondheimsvegen og sørover mot Gjerdrumsvegen. Bebyggelsen må tilpasses til eksisterende bebyggelse og hensynssoner for kulturmiljøer, jf. § 8. Tilgrensende grønnstruktur skal inngå i reguleringsplanen, og kan i den forbindelse få justert plassering og form dersom det er hensiktsmessig.

B4
Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker. Boligområdet skal ha atkomst via Prestmoen og/eller Ilevegen (gbnr 29/1061). Gangforbindelse gjennom området og vestover mot Kongsvingervegen må etableres. Grønnstrukturen mot næringsområdet må etableres. Området må reguleres sammen med T6.

B5
Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse, men hensynet til verneverdig bebyggelse må ivaretas ved at mønehøyde på ny bebyggelse ikke skal overstige mønehøyden på bolighuset innenfor tilliggende hensynssone. Boligområdet skal ha atkomst via Bakke Søndre. Hensynet til gang/sykkelvegen og kryssing av Bakke Søndre må ivaretas.

B6, vest for Gamlevegen ved Olstad
Det skal oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

B7, gamle Kløfta stadion
Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Boligområdet skal ha atkomst via Dyrskuvegen og skal ha felles atkomstveg med boligområdet B9 og tjenesteyting/barnehageområdet. Bebyggelsen må tilpasses til bebyggelse i tilliggende hensynssone for kulturmiljø, jf. § 8. Ved detaljregulering av området må det tas inn bestemmelser som sikrer boligene i forhold til støy- og støvproblematikk fra den omkringliggende næringsbebyggelsen. I tillegg til det generelle kravet om uteareal må det reguleres og opparbeides en grendelekeplass innenfor området sammen med boligfeltet. Gangveg må vurderes lagt langs trerekken ved velhuset.

B8 ved Bakke skole
Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Boligområdet B8 skal ha atkomst fra Skolevegen.

B9, Holmsmoen
Det skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen må tilpasses bebyggelse i tilliggende hensynssone for kulturmiljø, jf. § 8, samt hensynet til uteareal for barnehagen på tilgrensende felt. Boligområdet skal ha felles atkomst med boligområdet B7.

B12
Det skal oppføres eneboliger. Turveger og grøntbelter mot jordbruksarealer må opparbeides.

B13
Det skal oppføres eneboliger. Grøntbelter mot jordbruksarealer må opparbeides. Hensynet til kvikkleire må utredes. Det stilles absolutte krav til dokumentasjon av stabilitet.

6.2 Sentrumsområde
Område for sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; boliger, forretning, kontor, servering, tjenesteyting, kulturvirksomhet, hotell og annen næringsvirksomhet. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke. I områder avsatt til sentrumsformål skal bygningene henvende seg mot gate eller gangveg/torg/park, og langs Trondheimsvegen og Gjerdrumsvegen er byggegrensen å betrakte som byggelinje. Bygningenes 1.etasje skal forbeholdes publikumsfunksjoner, inkludert forretninger, og det tillates ikke boliger i 1.etasje mot offentlig gate, gangveg, torg eller park.

S1
Felles regulering av sentrumsområdet S1 må ivareta hensynet til avsatt torgområde mellom Romerikssenteret og Trondheimsvegen, gangforbindelse nord-sør gjennom området og gangforbindelse i sør mot S2. Solforhold for torgplassen må vurderes nærmere. Torgets plassering kan justeres i forbindelse med regulering.

S2
Ved regulering av områdene må det tas hensyn til verneverdig bebyggelse angitt med hensynssoner og interne gangforbindelser. Tilpasning og opparbeidelse av parkareal må skje i tilknytning til den gjennomgående gangvegforbindelsen.

S3-S4
Ved regulering av områdene må det tas hensyn til verneverdig bebyggelse angitt med hensynssoner og interne gangforbindelser. Forlengelse av Børserudvegen fra Gjerdrumsvegen, sørover til Trondheimsvegen må etableres i henhold til gjeldende regulering.

S5
Ved regulering av områdene må det tas hensyn til verneverdig bebyggelse angitt med hensynssoner og gangforbindelser i og gjennom området.

Sentrumsområdene øst for jernbanen
Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet, og hensynet til bevaringsverdig bebyggelse/hensynssone må ivaretas.

6.3 Forretning
Områdene F1 og F2 kan brukes til bensinstasjon eller detaljhandel på inntil 1000 m2 på hvert område. Atkomst må vurderes ved regulering.

6.4 Bebyggelse for tjenesteyting
Eksisterende og fremtidige områder kan benyttes til offentlig og privat virksomhet, som undervisning, barnehage, fengsel, bo- og omsorgssenter, forsamlingshus, renseanlegg og velhus.

T1
Innenfor område avsatt til tjenesteyting skal det etableres barnehage. Atkomstveg skal i utgangspunktet være felles med B1. Gangforbindelse ned til Bakkedalen må etableres, og reguleres sammen med B1.

T4
Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres forsamlingshus eller barnehage.

T6
Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage. Barnehagen må reguleres sammen med B4.

T7
Område avsatt til tjenesteyting - barnehage.

6.5 Andre typer anlegg/Fjernvarme - FV
Området FV kan benyttes til anlegg for fjernvarme. Atkomst må skje via parkeringsplassen ved Ullersmo fengsel. Høyde på anlegg og pipe må vurderes særskilt med tanke på estetikk, funksjon og sikkerhet. Forholdet til byggegrensen langs jernbanen må vurderes nærmere i forbindelse med detaljregulering.

6.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – BA
Område BA2 kan nyttes til barnehage og/eller boligformål.

6.7 Krav til infrastruktur
Vann og avløp til/fra bebyggelsen forutsettes tilkoblet det eksisterende kommunale VA nettet på Kløfta.

Alle husholdninger skal delta i kommunens renovasjonsordning, adkomstveger for renovatør skal utformes iht. kommunens renovasjonsforskrift og øvrige krav for vegstandard. Næringsdrivende skal ha egen renovasjonsordning separat fra kommunens ordning. Plan for tilrettelegging for renovasjonsordning skal behandles og godkjennes av VAR-enheten i kommunen.

6.8 Parkering
Parkeringskravene skal anvendes i bygge- og reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring. I sentrumsområdene og i de fremtidige boligområdene skal parkering hovedsakelig skje i parkeringskjeller. Eventuelle nødvendige parkeringsanlegg på markplan skal plasseres tilbaketrukket, fortrinnsvis bak bebyggelsen. Ved fellesanlegg uten faste plasser kan lavere parkeringskrav vurderes. Gjesteplasser for boliger skal etableres på bakkenivå,

åpent i anlegg eller på en annen måte som er tilgjengelig for gjester. 5-10 % av p-plasser ved publikumsbygg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Parkeringskrav for andre formål må fastsettes i reguleringsplan og byggesaker. Kommunen kan treffe bestemmelse om flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når trafikkforhold på stedet tilsier det. Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

Følgende norm settes til antall parkeringsplasser:

Formål	**Antall for bil**	**Antall for sykkel**	**Pr. enhet**	**Merknad**
Frittliggende (småhus)-bebyggelse	2	2	Boenhet	Boligtype iht. T-1459 Grad av utnytting
Konsentrert småhusbebyggelse	1,5 + 0,20 gjeste-parkering	2	Boenhet	Boligtype iht. T-1459 Grad av utnytting
Blokkbebyggelse	1 + 0,20 gjeste-parkering	2	Boenhet	Boligtype iht. T-1459 Grad av utnytting
Forretning	1	1	50 m² bruksareal	
Kontor	1	1	75 m² bruksareal	
Industri	1	1	200 m² bruksareal	
Lager / Logistikk	1	2	400 m² bruksareal	
Hotell	0,5	0,2	Gjesterom	
Restaurant / Café	1	2	50 m² bruksareal	
Helseinstitusjoner	0,5	0,2	Seng, behandlingsplass	
Barne- og ungdomsskole	1	0,5	Ansatt (bil) /elev + ansatt (sykkel)	
Videregående skole	1,5	0,5	Ansatt (bil) /elev + ansatt (sykkel)	
Barnehage	1,2	1	Ansatt	
Forsamlingslokaler, kirke, kino	0,2	0,2	Sitteplasser	
Idrettsanlegg	0,3	0,3	Tilskuerplass	
Treningssenter	2		100 m² bruksareal	

Innenfor områder avsatt til **sentrumsformål** tillates maksimalt antall parkeringsplasser:

Formål	**Maks antall for bil**	**Pr. enhet**	**Merknad**
Forretning	1	50 m² bruksareal	
Kontor	1	75 m² bruksareal	
Restaurant / Café	1	50 m² bruksareal	

Hotell	0,5	Gjesterom	
Helseinstitusjoner	0,5	Seng, behandlingsplass	
Forsamlingslokaler, kirke, kino	0,2	Sitteplasser	
Treningssenter	1	100 m² bruksareal	

6.9 Utearealer
Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal det settes av minimum 45 m^2 per 100 m^2 bruksareal for bolig til felles uteoppholdsareal, hvorav minimum 15 m^2 skal være til lekeplass. Uteareal generelt og lekeareal spesielt skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, forurensning og støy. Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike brukertyper. Utearealene skal ferdigstilles samtidig med boligene.

Lekearealene skal utformes variert og i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhets-forskrift, og på en måte som innbyr til aktivitet for barn i alle aldre. Uteareal skal blant annet skjermes for renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker.
Uteareal anlagt på lokk og takterrasser kan inngå i felles uteareal såfremt de er tilgjengelige for alle og ikke senker bokvaliteten i nabolaget for øvrig, men må avklares nærmere i hver enkelt reguleringsplan/byggesaker.

Utearealer anlagt på lokk, skal ha en minimumsandel av dekket (anslagsvis 30 %) anlagt og dimensjonert slik at det gir tilstrekkelige jorddybder til beplantning av store busker og trær.

Overvann skal behandles lokalt, og kan inngå som et estetisk element i utearealer.

§ 7 Grønnstruktur

7.1 Generell bestemmelse
Viktige grønnstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter. Ved etablering av grønnstruktur (parker, vegetasjonsskjermer, utomhusarealer, lekearealer, idrettsparker o.l) skal det etableres variert vegetasjon som skaper rom og avgrensing i tettstedet og som kan gi livsgrunnlag for biologisk mangfold. Eksisterende vegetasjon, særlig større trær, bør bevares i den grad det er mulig. Bekkeåpning skal vurderes i forbindelse med utbyggingsprosjekter, men må vurderes i sammenheng med geotekniske forhold.

7.2 Vegetasjonsbuffer
For nye utbyggingsfelt skal det vurderes behov for en vegetasjonsbuffer mot tilstøtende områder.

7.3 Friluftsområder
Det skal sikres gode forbindelser til friluftsområdene.

7.4 Friområder inne i bebyggelsen
Friområdene skal være allment tilgjengelige og benyttes til idrett, sport, rekreasjon og lek. Innenfor de enkelte friområdene kan det godkjennes opparbeidelse av parkmessige fasiliteter som uteplasser eller liknede som fremmer aktiviteten.

7.5 Idrett

Det tillates å anlegge bygning eller anlegg i tilknytning til idrett, innenfor det avsatte området. Ved plassering av bygninger skal hensynet til siktlinjer mot Romeriksåsen fra B1 og området rundt, vurderes.

§ 8 Kulturmiljø
Viktige bygnings- og kulturmiljøer skal sikres når reguleringsplan utarbeides. Ved bygging inntil viktige bygnings- og kulturmiljøer, må det med plassering og volum tas hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur.

§ 9 Støy*

§ 10 Samferdselsanlegg
Nye veganlegg og utvidelse av eksisterende veger skal gis en utforming tilpasset Kløfta der estetikk og tilgjengelighet skal vektlegges med naturlige ledelinjer/markeringer. Vegene utformes i henhold til retningslinjene. Statens Vegvesens håndbok 017 skal nyttes. Byggeplaner for nye veganlegg som berører riks- eller fylkesveger skal godkjennes av Statens vegvesen.

Byggegrenser langs fylkesvegene i planområdet:
- Trondheimsvegen innenfor sentrumsformålene, og til Børserudvegen i sør: 12,5 meter (jf. gjeldende regulering)
- Trondheimsvegen fra Børserudvegen til og med B8 i sør: 15 meter
- Trondheimsvegen utenfor sentrumsformålene: 20 meter
- Gjerdrumsvegen innenfor sentrumsformålene: 12,5 meter (jf. gjeldende regulering)
- Gjerdrumsvegen utenfor sentrumsformålene: 20 meter
- Kongsvingervegen vest for kryss med Ilevegen: 12,5 meter (jf. gjeldende regulering)
- Kongsvingervegen øst for kryss med Ilevegen: 20 meter
- Ilevegen: 20 meter

Byggeforbudssone / miljøsone langs E6 og rv.2 skal være 150 m, regnet fra senter av nærmeste kjørebane i hver retning. Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.

Offentlige parkeringsplasser P1-P3
Områdene skal benyttes til innfartsparkering for kollektivknutepunktet.

For P1 og P2 tillates en utvidelse av parkeringskapasiteten med parkeringshus-/parkeringskjeller.

§ 11 Hensynssoner
Pbl. § 11-8, a) Faresone, for leirras: Lav(I), middels(II) og høy(III) fareklasse iht. NGI-kartlegging.

Videre planlegging og utbygging må følge opp veileder fra NVE. I områder som berøres av faresone kvikkleire må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved søknad om tiltak (i uregulerte områder) gjennomføres en geoteknisk utredning av faren, inkludert en dokumentasjon av områdestabiliteten for faresonen iht. NVEs retningslinjer 2/2011.

---

* Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §7 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

Vurderingen må også inkludere den delen av kvikkleiresonen som eventuelt ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er ved vurderingstidspunktet, og hvor mye den vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og de må innarbeides i reguleringsplan/byggesak. Sikkerhetsnivå er gitt i byggteknisk forskrift § 7-3.

Pbl. § 11-8, a) Sikringssone for kraftledning i luft/bakke: Avklares i forhold til strømstyrke i forbindelse med senere regulering.

Pbl. § 11-8, c) naturmiljø:
100 m-belte langs Leira som er et varig vernet vassdrag.
Salamanderdam med 300 m sikringssone rundt.
Pbl. § 11-8, c) kulturmiljøer

Pbl. § 11-8, d) båndlagt område, etter kulturminneloven:
- Snilehaugen på Brotnu
- Ullensaker kirke
- Ullensaker prestegard:
  - Hovedbygning og stabbur
  - Kokegrop-felt på prestegardsjordet
- To gravhauger på Hillern

Utvikling i området krever avklaring i forhold til nevnte lov.

§ 12 – Bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 17-2 jf. § 11-9 nr 2)
Utbyggere av byggeområder som inneholder bolig- eller næringsformål må påregne å bekoste teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- og sykkelveg, torg, park, grønnstruktur og lekearealer i tilknytning til utbyggingsområder/tomter. Tilsvarende må utbyggerne påregne å bekoste opparbeidelse av grønnstrukturen i/langs veger samtidig med de øvrige tekniske anlegg.

For de større områdene medfører dette at:

- Utbygger av felt S1 må påregne å etablere og bekoste opparbeidelse av torget og interne og tilgrensende gangveger vist på plankartet.

- Utbygger av felt S2 må påregne å etablere og bekoste opparbeidelse av parken og interne og tilgrensende gangveger vist på plankartet.

- Utbygger av felt B1, S3 og S4 må påregne å etablere og bekoste opparbeidelse av forlengelsen av Børserudvegen, fra Gjerdrumsvegen og sørover til Trondheimsvegen i henhold til gjeldende regulering.

- Utbygger av felt S3 og S4 må påregne å etablere og bekoste opparbeidelse fortau langs vestsiden av Trondheimsvegen.

- Utbygger av ny idrettsstadion i Bakkedalen må påregne helt eller delvis å etablere og bekoste opparbeidelse av turvegen som skal danne forbindelse mellom Bakkedalen og gangvegen langs nordsiden av Gjerdrumsvegen.

- Utbygger av felt B7 og B9 må påregne å etablere og bekoste fortau langs nordsiden av Kongsvingervegen, på strekningen mellom Kløfta Velhus og undergangen ved jernbanen i henhold til gjeldende regulering.

- Utbygger av felt N1 må påregne å bekoste ny kjøreveg med gangveg og snuplass i enden av Dyrskuvegen. Utbyggingen omfattes av det samme rekkefølgekravet som Ullensaker næringspark for øvrig til å bekoste etablering av 4 felt i Kongsvingervegen fra E6 til Dyrskuvegen.

Forhandling om utbyggingsavtale skal skje parallelt med utarbeidelsen av detaljreguleringsplan, og legges fram til politisk behandling og vedtas i samme møte.

§ 13 Tilhørende retningslinjer
Retningslinjer som følger tettstedsplanen utfyller bestemmelser og plankartet. Disse er ikke juridisk bindende, men gir føringer om hvordan det faktiske og rettslige planinnholdet er å forstå og hvordan bestemmelsene kan påregnes praktisert.

Retningslinjer til kommunedelplan for Kløfta

Retningslinjene omhandler forming av områdene innenfor tettstedsplanen.
De skal nyttes som vurderingsgrunnlag ved behandling av plan- og byggesaker.

Til § 3 - Energi
Bio Varme Akershus AS ble av Norges vassdrags- og energidirektorat 2. okt. 2008 meddelt fjernvarmekonsesjon for et nærmere angitt område på Kløfta. Områdets avgrensing er gjengitt på plankartet med blå heltrukket linje.

I henhold til byggteknisk forskrift av 26.3.2010 § 14-8 skal,

> *"Der hvor det i plan er fastsatt tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg etter plan- og bygningsloven § 27-5, skal nye bygninger utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann."*

Dette gjelder alle søknadspliktige tiltak, dvs. også ved hovedombygging eller rehabilitering av eksisterende bygg.

I særlige tilfeller der det åpenbart ikke er praktisk eller samfunnsmessig forsvarlig, eller hvor bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme og hvor det ikke er behov for å få tilført fjernvarme for å få dekket oppvarmingsbehovet, eller ved hovedombygging hvor tilknytning vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen, kan kommunen etter begrunnet søknad, gi dispensasjon fra tilknytningsplikten. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier.

Tilknytningsplikten
Kommunen skal i forhåndskonferanse opplyse om tiltaket ligger inne i område med fjernvarmekonsesjon og om tiltaket kan få krav om tilkobling til fjernvarme. Informasjonen skal klargjøre at dersom fjernvarmetilknytning settes som vilkår, gjelder tilknytningsplikten for hele tiltaket/bygningen. Tilknytningsplikt innebærer ikke bruksplikt, men plikt til å anlegge tilknytningspunkt slik at muligheten for tilkobling er tilstede. Dette innebærer plikt til å installere oppvarmingsenheter (radiatorer eller lignende), slik at hele tiltaket/bygningen kan dekke sitt oppvarmingsbehov ved bruk av fjernvarme.

Kommunen skal forelegge fjernvarmekonsesjonshaver saker i henhold til § 3 i bestemmelsene for vurdering om tilknytningsplikten skal gjøres gjeldende for det konkrete byggetiltaket. Konsesjonshaver har 2 ukers svarfrist om tilknytningsplikten ønskes benyttet. Avstår konsesjonshaver å bruke denne retten skal en skriftlig begrunnelse følge avslaget.

Hvis konsesjonshaver kan fremme særlige grunner for forlenget saksbehandlingstid, kan han søke skriftlig om dette innen 2 uker. Konsesjonshaver har rett til å kreve tilknytningsgebyr og fast årlig avgift, selv om fjernvarmen ikke benyttes. Konsesjonshaver bekoster varmeveksler inne i det aktuelle bygg og rør frem til denne. Dersom kommunen ikke har mottatt svar fra fjernvarmekonsesjonshaver innen fristens utløp, vil det ikke bli fremmet krav om tilknytningsplikt for tiltaket.

Klage – dispensasjon fra tilknytningsplikten
En tiltakshaver som er misfornøyd med tilknytningsplikten har to muligheter til å påklage vedtaket:

1. En kan søke kommunen om dispensasjon fra tilknytningsplikten.

2. Vedtak om tilknytningsplikt kan påklages. Dersom kommunene skal gi dispensasjon, skal det foreligge "særlige grunner" eller andre særlig gode energiløsninger som byggherren må kunne påvise

Til § 4 - rekkefølgebestemmelser
Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder sikres via utbyggingsavtaler.

Til § 4.2 Utomhusplan
Utomhusplan skal vise detaljutførelse av alle ubebygde arealer, inkl veier, parkeringsarealer, sykkelparkering, lekeplasser m.m. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon og terreng.

Til § 5 - Stedsutvikling, estetikk og utforming
Kløfta skal ha en bærekraftig arealdisponering.
Målet er å forsterke og videreutvikle stedets karakter. Ny bebyggelse i tilknytning til bevaringsverdige bebyggelse og gårdstun skal tilpasses eksisterende byggeskikk. Ved prosjektering av nye bygninger skal det tas hensyn til tundannelse, volum, etasjeantall, takvinkel, material- og fargebruk. Garasjer og andre mindre byggverk på boligtomt skal dokumenteres i søknaden samtidig med boligen.

For alle planer etter plan- og bygningsloven som fremmes for behandling, skal det foreligge en vurdering om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper.
Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafikksikkert og lett fattbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og viktige målpunkt.

Til § 6 - Byggeområder
Normer for høyder og tilpasning til omgivelser:

B1: I henhold til reguleringsplan for feltet. Ved detaljregulering av feltet kan de regulerte byggehøydene i sørlige del av planområdet revurderes.

B2: Bygninger langs Trondheimsvegen skal ha småhuspreg med maks mønehøyde på 9 meter. Bebyggelsen må avpasses til eksisterende bebyggelse og hensynssoner for kultur-miljøer, jf. § 8. Bygninger langs jernbanen kan oppføres i 4 etasjer, med maks mønehøyde på 15 meter. Ved detaljregulering av feltet må behovet for en trinnvis opptrapping av tillatte byggehøyder fra Trondheimsvegen til jernbanen avklares.

Adkomst til boligområdet løses ved å utnytte Handelsvegen, Kremmersvingen og yttergrensene av B2. Endelig adkomstløsning fastsettes i detaljreguleringsplan for området.

B3: Boligbebyggelsen skal ha maks mønehøyde på 9 meter.

B4: Det tillates konsentrert boligbebyggelse innenfor feltet. Maks tillatt byggehøyde er 3-4 etasjer. Bebyggelsen i randsone mot etablert boligbebyggelse må vurderes avpasset til omgivelsene.

B5: Det tillates konsentrert småhusbebyggelse innenfor feltet. Tillatte høyder er fastsatt i § 6.1.

B6: Det tillates småhusbebyggelse. Mønehøyde bør ikke overstige 9 meter.

B7: Det tillates byggehøyde på 3-6 etasjer innenfor feltet. Ved detaljregulering av feltet må behovet for en trinnvis nedtrapping av tillatte byggehøyder fra Dyrskuvegen mot sørvest avklares.

B8: Det tillates byggehøyde på 3-4 etasjer innenfor feltet. Ved utforming av eiendommen bør ikke bebyggelsen danne en vegg langs vegen, men det bør beholdes en åpenhet som gir noe innsyn til skoleanlegget.

B9: Det tillates byggehøyde på 2-4 etasjer innenfor feltet.

B12-B13: Det tillates eneboliger, og mønehøyden bør ikke overstige 9 meter.

S1-S5: Byggehøyde på opptil 2-4 etasjer anses som norm for sentrumsområdene. Innenfor deler av felt S1, S2, S3, S4 og de deler av S5 som ligger langs jernbanen, kan det vurderes bebyggelse på opptil 5 etasjer.

F1-F2: Byggehøyder innenfor feltene skal ikke overstige 9 meter, og avpasses etter bebygde omgivelser.

T1-T7: Høyder fastsettes i reguleringsplan, men arealene bør utnyttes effektivt. I detaljreguleringsplanen for T7 skal det tas hensyn til utviklingen av idrettsanleggene i området.

FV: Høyder og volumer på bebyggelse og anlegg (bl.a. pipe), samt forholdet til byggegrensen langs jernbanen må avklares i forbindelse med detaljregulering.

Næringsområdene sør for gangvegen til Vestre Skibakk og langs Kongsvingervegen kan få en høyere utnyttelse og bebygges med 3-4 etasjer med næring.

Til 6.7 Krav til infrastruktur
Kommunen anbefaler nedgravde avfallsbrønner ved større boligprosjekt. For å minske ulykkesrisikoen ved avfallshåndtering ønsker kommunen fortrinnsvis gjennomkjøring eller rundkjøring for renovasjonsbilen. Der det er trangt om plass, for eksempel i sentrum, kan snuhammer brukes dersom sikkerheten ivaretas. I utbyggingsområder som henger naturlig sammen og som bygges ut under ett, skal det kreves felles oppsamlingsutstyr/oppsamlingsplass for abonnentene.

Til § 6.8 Parkering
Ved regulering for frittliggende småhusbebyggelse må det vises plassering av 1 dobbeltgarasje pr. boenhet over 70 m².

Til § 6.9 Utearealer
Alle boliger skal ha gode tilgjengelige uteareal egnet for opphold på egen tomt og /eller som fellesareal for flere eiendommer. Boliger bør ha private uteområder med direkte tilgang til

boligen, for boliger uten tilknytting til bakkeplan kan dette løses for eksempel med balkong/terrasse.

Det skal være sikker ferdsel mellom nærlekeplass og bolig. Der det er mulig skal utearealene legges i forbindelse med eksisterende grønne forbindelser/grønnstruktur. Naturlige landskapselementer som har kvaliteter med tanke på lek og aktivitet, skal bevares. Gangareal skal ikke ligge direkte inntil boliger. Boliger på bakkeplan skal skjermes for innsyn.

Før omdisponering av arealer avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det utredes fullverdig erstatning. Det vises til RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

I boligfelt med BYA større enn 30 % skal det etableres lekeplass innenfor 50 m fra inngangen til de boligene den skal betjene. Lekeplass ved inngang skal ha noe fast dekke for trehjuls-sykling og areal for sandkasse. Disse er for de aller minste barna.

Det skal være en nærlekeplass per 50 boenheter. Lekeplassen skal være maksimalt 250 m fra inngangen til de boligene den skal betjene, men inntil 300 m i områder med småhus-bebyggelse. Del av arealet skal være tilnærmet flatt og ha en jevn hard flate uten fast lekeutstyr.

Det skal være en grendelekeplass per 300 boenheter med en maksimal gangavstand på 500 m til inngangen i de boliger den skal betjene, avstanden kan være inntil 1000 m i områder med åpen småhusbebyggelse. Minst halvparten av arealet på en grendelekeplass bør også inneholde park- eller naturarealer med trevegetasjon der bygging av lekehytter m.v. er tillatt. Skolegård, barnehager, treningsbane og lignende bør holdes åpen for lek utenom ordinær åpningstid, og skal normalt ikke benyttes til parkering.

Boliger på bakkeplan og private utearealer på bakkeplan bør skjermes for innsyn ved en buffer eller vegetasjon. Om det ikke er plass til buffer, bør det være en nivåforskjell. For eksempel ved at nivået i første etg. ligger 50-100 cm over utenivået.

Naturlige landskapstrekk som treklynger, bakker egnet for aking, små fjellknauser, bekker og lignende bør bevares og kan sammen med gode løsninger for behandling av overflatevann som f.eks oppsamlingsdammer, berike området og være populære elementer i barns lek. Videre bør stiene/gangarealene i boligområder danne "runder" som barna kan sykle i.

Til § 7 Grønnstruktur
Bygg og anlegg skal utformes bevisst i forhold til eksisterende grønnstruktur, terreng og vegetasjon slik at de ikke hindrer muligheten for en sammenhengende grønnstruktur / korridor.

På plankartet er det markert viktige parker og grøntområder, samt nåværende og framtidige gangforbindelser/turveitraseer. Disse skal utvikles med tanke på å oppfylle behovet for ulike funksjoner og aktiviteter, og være allment tilgjengelige. Det kan aksepteres mindre omlegginger av gangforbindelser/ turveitraseer ved regulering.

I forbindelse med planlegging av bygge- og anleggstiltak skal det avklares gjennomføring av tiltak innenfor området for å få sammenhengende forbindelseslinjer for gående og syklende til viktige målpunkt utenfor området, samt tilrettelegging for møteplasser. Møteplasser skal

avgrenses og utformes vakre, varierte, spennende og brukervennlige, med god og varig materialstandard. Det settes også krav til bruk av vegetasjon.

Til 7.2 - Vegetasjonsbuffer
Vegetasjonsbuffer bør være min. 5-10 m bred og beplantes med trær eller busker alt etter vegetasjonsbufferens funksjon dersom det ikke finnes slik naturlig vegetasjon fra før. Bredde og utforming på vegetasjonsbuffere avklares i reguleringsplan.

Til 7.4 Friområder inne i bebyggelsen
De enkelte anleggene i friområdene kan reserveres for den organiserte idretten etter nærmere avtale med kommunen.

Til 7.5 Idrett
Områdene som legges til rette for golf, skal være åpne for flerbruk. Dette vil si at allmennheten skal ha adgang til området som rekreasjonsområde.

Til § 9 – Støy[*]

Til § 10 Samferdselsanlegg
Vegene skal planlegges med forskjellige profiler avhengig av trafikkmengder og funksjon jf vedlagte vegprofiler eller Statens Vegvesens håndbok 017. Endelig utforming og bruk av vegprofilene vurderes nærmere ved detaljregulering, hensynet til nye og allerede etablerte trerekker skal vektlegges. Vegarealene skal tilpasses alle brukere på en likeverdig måte etter prinsippet om Universell utforming.

Private og felles parkeringsplasser skal gis en tiltalende utforming ved beplantning i og rundt parkeringsplassene. Det skal anlegges et fysisk skille mellom parkeringsareal og gate / fortau.

P1-P3:
Det tillates byggehøyde på 2-4 etasjer innenfor P1 og P2. Ved utforming av bebyggelse innefor felt P1 må man være særlig oppmerksom på den arkitektoniske utformingen av bebyggelsen. Bebyggelsen må tilpasses Kløftaparken og øvrig sentrumsbebyggelse.

I forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for parkeringsområdet kan det utredes muligheten for å etablere sentrumsformål (kontor eller stasjonsrelatert virksomhet) i tillegg til parkeringshus/parkeringskjeller. Innenfor P1 og P2 kan det planlegges bebyggelse med sentrumsformål når parkeringskapasiteten kan økes med minimum 50 % i forhold til dagens totale antall parkeringsplasser (P1, P2 og P3).

Til § 11 - Hensynssoner
Hensynssone Faresone for leirras (§ 11-8, a) jf. kommunedelplankartet

Tiltak som innebærer tilflytting av mennesker eller etablering av viktige samfunnsfunksjoner som f.eks kraftledning, viktige veger og vann- og avløpsanlegg tillates ikke, uten at det er gjort grundige vurderinger av stabilitet. Det vises forøvrig til NVEs veileder; *"Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, sist revidert 5. mars 2009"*

Hensynssone naturmiljø (§ 11-8, c) jf. kommunedelplankartet:

---

[*] Erstattet av retningslinjer i kommuneplanen: *Til §7 Støy* i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

Dette gjelder 100-meterbeltet lang Leira og sikringssone med radius 300 m rundt salamander-dammer. Hensikten er å holde disse områdene frie for inngrep, men tiltak for å bedre til-gjengeligheten til vassdraget i rekreasjonsøyemed kan aksepteres. Stor salamander er definert som en truet art og sonen rundt dammene er satt for å verne viktige biotoper for denne arten og andre amfibier. For 100-meterbeltet langs Leira vises det også til § 6 i kommuneplan-bestemmelsene.

Hensynssone kulturmiljø (§11-8c):

Ved planlegging og prosjektering av nye tiltak skal det tas hensyn til eksisterende kultur-minner. Der kulturminnene har historisk eller arkitektonisk verdi skal det søkes innarbeidet i prosjektets hovedgrep som et estetisk identitetsskapende element.

Sonetype 1, jf. kommunedelplankart.
Åreppen skole hvitbygget, Ånnerud, Bakke, Bakkevillaen, Kløfta vel og Furuheimen, Kløfta gamle skole og Villa Valhall, Finsengården, Asper gjestgiveri, villaer og forretningsgårder i sentrum, jernbanestasjonen, Holmsgården, Holmsmoa og Folkebiblioteket.

Bygningene bør bevares i helhet og detaljer. Tilbakeføring av eksteriørene til tidligere dokumentert utseende er i noen grad ønskelig. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk.

Ved regulering bør bygningene og tilhørende uteområder gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

For Forsvarets radiostasjon bør området forvaltes i tråd med landsverneplan for Forsvaret.

Sonetype 2, jf. kommunedelplankart:
Området ved Ullensaker kirke og Ullensaker prestegård.
Prestegårdeens hovedbygning og stabbur er fredet etter kulturminneloven. Ullensaker kirke er ført i kategori tre i Riksantikvarens kirkeliste. Prestegårdens hageanlegg er av stor verdi, også med den tilhørende "Wergelandsøya".
Kulturmiljøenes utrykk med kirken og prestegården som dominerende må ivaretas. De eksisterende bygningene bør beholde sitt uttrykk og preg. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at landbrukspreget og kulturlandskapet ivaretas. Ved regulering bør det gis bestemmelser som sikrer verneverdiene i området.

Sonetype 3, jf. kommunedelplankart:
Averstadmoen
Kulturmiljøenes utrykk med variert småkårsbebyggelse og småindustri ivaretas. Eksisterende bygninger eldre enn 1960 ivaretas i helhet, volum og detaljer. Fortetting bør ikke forekomme innenfor hensynssonen.

Ved regulering bør bygningene og tilhørende uteområder gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

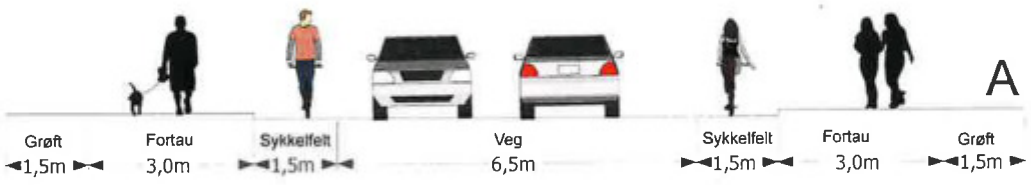
Sonetype 4, jf. kommunedelplankart:

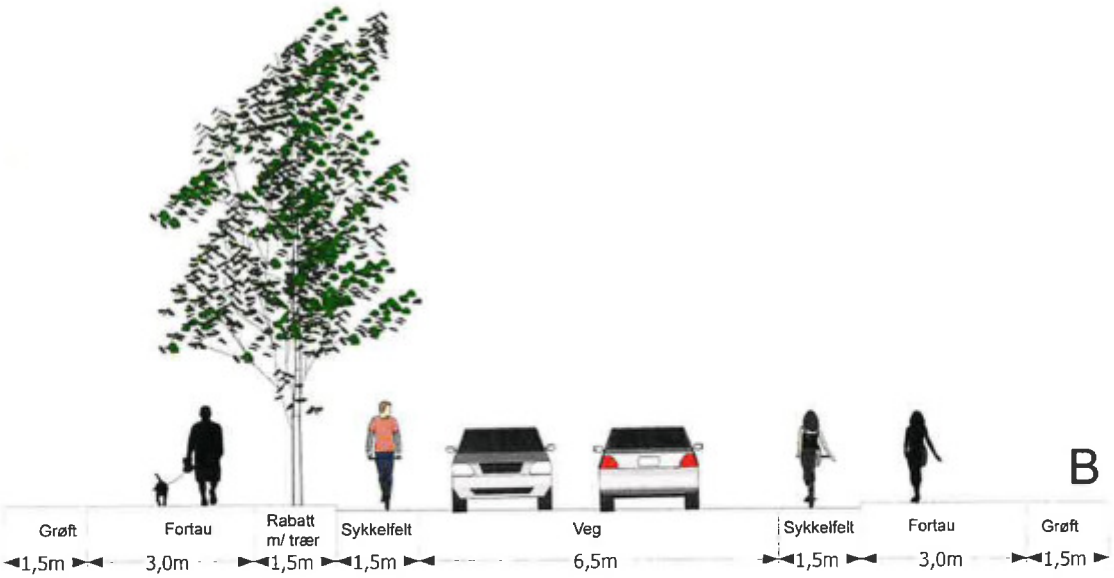
Gårdstunene på Brotnu, Olstadkorset, Olstad nordre, Olstad søndre, Averstad, Nordre Ihle, Søndre Ihle, Lautibakken, Hauger og Hilleren.

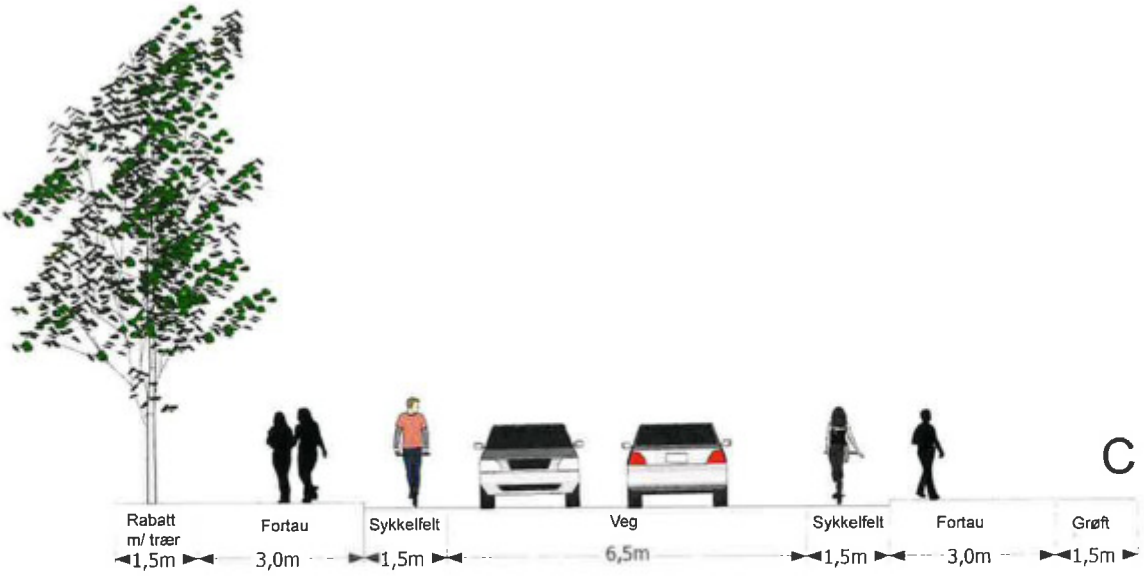
Kulturmiljøenes utrykk med variert gårdsbebyggelse ivaretas. De eksisterende bygningene bør beholde sitt uttrykk og preg. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at landbruksprege og kulturlandskapet ivaretas, men likevel slik at det ikke er til hinder for drift og utvikling av gårdsbrukene.

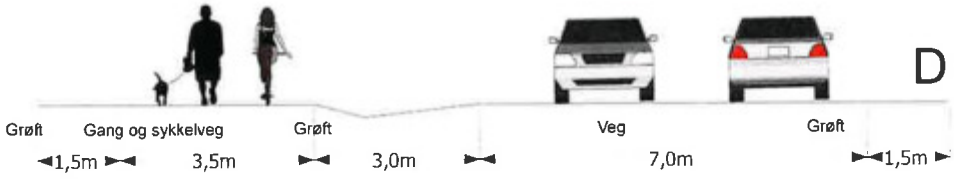
Vegprofiler:

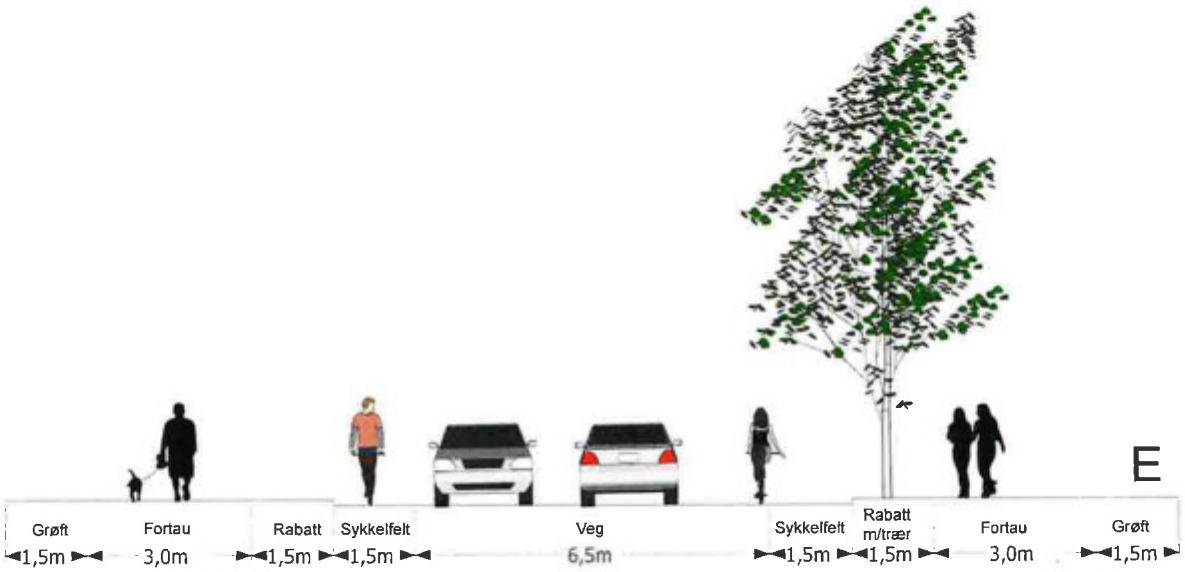


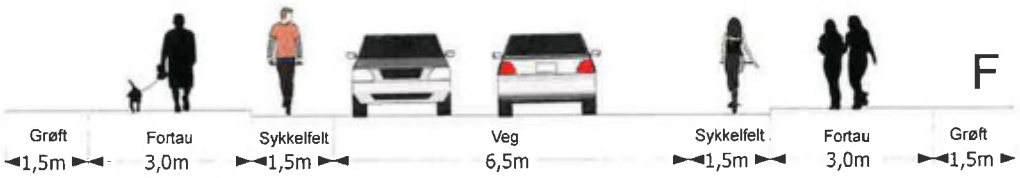

A
Grøft
1,5m
Fortau
3,0m
Sykkelfelt
1,5m
Veg
6,5m
Sykkelfelt
1,5m
Fortau
3,0m
Grøft
1,5m

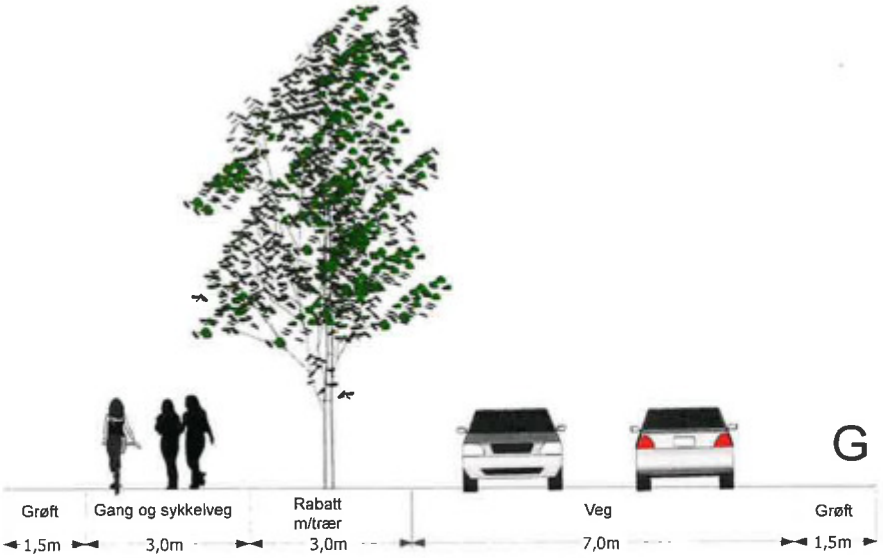

B
Grøft
1,5m
Fortau
3,0m
Rabatt
m/ trær
1,5m
Sykkelfelt
1,5m
Veg
6,5m
Sykkelfelt
1,5m
Fortau
3,0m
Grøft
1,5m

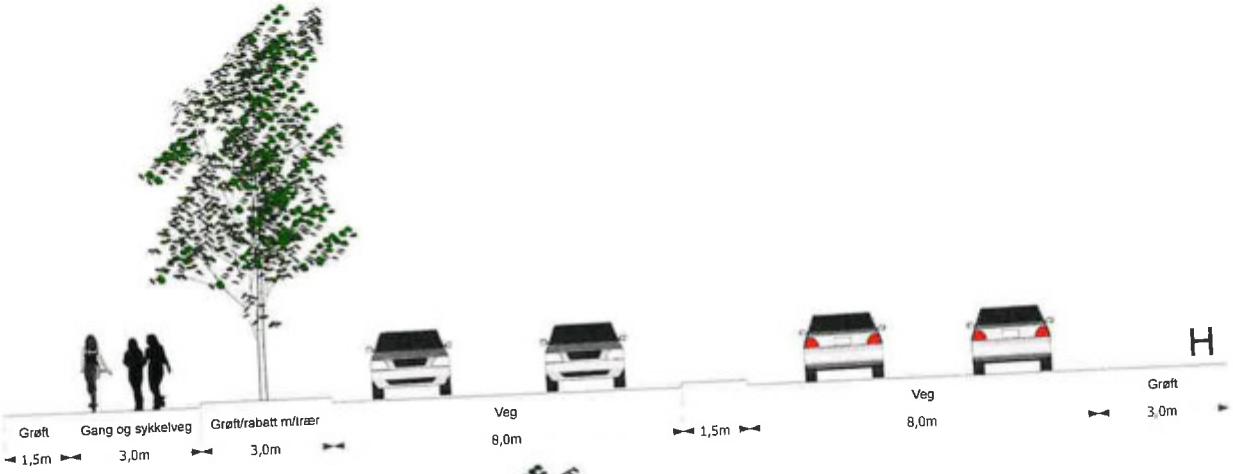

C
Rabatt
m/ trær
1,5m
Fortau
3,0m
Sykkelfelt
1,5m
Veg
6,5m
Sykkelfelt
1,5m
Fortau
3,0m
Grøft
1,5m

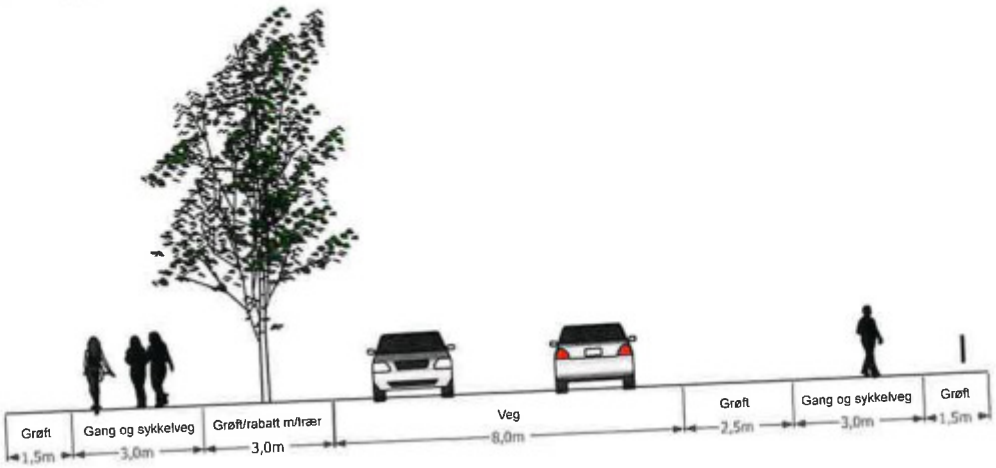

D
Grøft
1,5m
Gang og sykkelveg
3,5m
Grøft
3,0m
Veg
7,0m
Grøft
1,5m


E
Grøft
1,5m
Fortau
3,0m
Rabatt
1,5m
Sykkelfelt
1,5m
Veg
6,5m
Sykkelfelt
1,5m
Rabatt
m/trær
1,5m
Fortau
3,0m
Grøft
1,5m


F
Grøft
1,5m
Fortau
3,0m
Sykkelfelt
1,5m
Veg
6,5m
Sykkelfelt
1,5m
Fortau
3,0m
Grøft
1,5m


G
Grøft
1,5m
Gang og sykkelveg
3,0m
Rabatt
m/trær
3,0m
Veg
7,0m
Grøft
1,5m


Grøft
1,5m
Gang og sykkelveg
3,0m
Grøft/rabatt m/trær
3,0m
Veg
8,0m
1,5m
Veg
8,0m
Grøft
3,0m


Grøft
1,5m
Gang og sykkelveg
3,0m
Grøft/rabatt m/trær
3,0m
Veg
8,0m
Grøft
2,5m
Gang og sykkelveg
3,0m
Grøft
1,5m

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.

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 6
4.1 Folkehelse 6
4.2 Universell utforming 7
4.3 Felles planbestemmelser 7
4.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav 8
4.5 Rekkefølgekrav vedrørende avvirking/hogst i nye reguleringsplaner 13
4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål 13
§ 5 Utbyggingsavtaler 13
§ 6 Kulturminner og kulturmiljø 14
6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt 14
6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak 14
6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø 14
§ 7 Landskap 15
§ 8 Grønnstruktur 15
8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder 15
8.2 Områder tilrettelagt for golf 15
§ 9 Vassdragssoner og naturmiljø 16
9.1 Vernede vassdrag 16
9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa 16

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

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

Kapittel 1: Kommuneplanbestemmelser

Bestemmelser markert med rød farge samt gjennomstreking er unntatt rettsvirkning fram til innsigelsene er avklart.

§ 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

4.3.1Generelle bestemmelser:

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

- Barnehage- og skolekapasitet
- Transportkapasitet og trafikksikkerhet
- 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 ~~2019-53~~ ~~2019-55~~ 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	Ved utvikling av Algarheim nord, 2015-89, settes krav om turvegforbindelse gjennom området til Folkvang. I tillegg må gang-/ sykkelveg langs Kisavegen fra Oskar Christensens veg til adkomst til planområdet reguleres og opparbeides, jf. vedtak i FSK-sak 32/18, 27.02.2018. 70 daa av området kan ikke bebygges før etter 2030.
2015-16 2015-38 2015-97-del1	Gardermoen seter og Li	Nye næringsområder i området Gardermoen seter, 2015-16 (todelt - øst og vest for Vilbergvegen), og områdene på Li, 2015-38 og 2015-97-del 1, skal tilrettelegges for mindre enheter med produksjonslokaler og tilhørende kontor. Detaljvarehandel tillates ikke. Ved reguleringsplanarbeidet for området ved Gardermoen seter, 2015-16, skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse (småskala bygg/oppbrutte volum). Det skal legges særlig vekt på at det gjennom utvikling av området skal sikres kvalitet og helhet i grønnstruktur-forbindelsen gjennom området, som del av forbindelsen mellom Raknehaugen/Sand til Elstad. Herunder tilrettelegging for tursti. Det bør i den sammenheng vurderes vegetasjonsskjermer mot eksisterende næringsområde i vest. Kulturminnevernhensyn området skal sikres, og inngå i grønnstrukturen så langt det er mulig.
Alle nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen		For Gardermoen seter, Vilbergvegen vest og alle andre nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen Næringspark og Jessheim nord gjelder:

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

		Bane Nor og Statens Vegvesen jobbe for å realisere dette.
2019-10	Hauerseter	Før ny godsterminal på Hauerseter kan tas i bruk må det være etablert en trafikksikker og tilstrekkelig dimensjonert vegløsning. Endelig rekkefølgekrav fastsettes i reguleringsplanen.
2019-30	Gardermoen	Området kan kun benyttes til renseanlegg.
~~2019-23~~	~~Gaarder~~	~~Det tillates kun oppført hotell på eiendommen. Eiendommen tilbakeføres til LNF-formål dersom det likevel ikke er aktuelt med et hotell her.~~ ~~Verneverdig bebyggelse bør bevares i helhet og detaljer. Den historiske tunstrukturen bør videreføres. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og gårdsbebyggelse i volum, høyder og uttrykk. Det kan ikke oppføres bebyggelse i siktlinjene mellom gravhaugene.~~ ~~Det må etableres gang- og sykkelveg fra innkjøringen til hotellet langs fv. 120 til E16 før hotellet kan tas i bruk.~~
~~2019-24(1)~~	~~Tredje rullebane~~	~~Rekkefølgekrav for infrastrukturbidrag i Gardermoen næringspark gjelder også ved etablering av tredje rullebane.~~ ~~Det tillates ikke etablering av tredje rullebane før en fullverdig og uhildet konsekvensutredning av behov og plassering, inkludert sosiale kostnader, infrastruktur- og samfunnskostnader er gjennomført og vedtatt godkjent av Stortinget.~~
~~2019-24(2)~~	~~Gardermoen vest~~	~~Utvidelse av flyplassformålet må ivareta hensynet til kulturminner og kulturmiljøer i området. Tiltak må være godkjent av kulturminneverndmyndigheten.~~

		~~Utvidelse av flyplassformål, kan ikke gjennomføres før Hans Garders veg er reetablert, og utvidet med gang- og sykkelveg, slik at ny veg henger sammen med tilsvarende veg i Nannestad.~~
2019-79	Kløfta øst	Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal ensidig sykkelveg med fortau langs nordsiden av Kongsvingervegen, på strekningen mellom Kløfta velhus og fram til undergangen for gående ved jernbanen være regulert og opparbeidet, jf. tilsvarende krav i områderegulering for Kløfta stadion og Dyrskuplassen (plan ID: 375).
2019-5	Dal pleiehjem	Det tillates kun overnattingsvirksomhet og privat tjenesteyting i tilknytning til denne.
2019-35 2019-36	Olaløkka	Gang-/ sykkelveg skal være etablert på strekningen fra innkjøringen til idrettsanlegget og nordover til brua over Gardermobanen og E16, før anlegget kan etableres.
2019-36	Olaløkka	Det tillates kun idrettsrelatert næring som treningssenter og fysikalske tilbud. Det tillates verken detaljhandel eller handel med plasskrevende varer. Utviklingen av næringsområdet er bare aktuelt dersom fotballforbundets planer for idrettsarealet gjennomføres.
2019-42	Algarheimsvegen 130	Ny kontorvirksomhet, servering og detaljhandel tillates ikke.
2019-94	Hersjøen camping	Når eiendommen utvikles skal det legges til rette for god tilgang for allmennheten til området generelt, og til badeplassen spesielt. Tilgang til annen bebyggelse innenfor området må sikres. Det tillates oppført bebyggelse til fritids- og turistformål.
2019-97	Jessheim nord	Område N/T2 i områdereguleringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen.
2019-99	Jessheim nord	Område N/T3 i områdereguleringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen. I området

		kan det etableres ny interkommunal brannstasjon.
~~2019-6~~	~~Fløgstad~~	~~Det kan åpnes for mottak av rene masser når øvrige mottak i kommunen er avsluttet. Det må gjennom regulering dokumenteres at tiltaket ikke har negativ konsekvens for omkringliggende miljø. Arealet skal fylles opp på en slik måte at mest mulig av arealet til enhver tid er produktivt jordbruksareal. Når mottaket avsluttes skal hele arealet dyrkes.~~
Willersrudjordet	Kløfta	Nytt næringsareal skal ha adkomst fra nåværende næringsområde. Det må gjennomføres trafikale vurderinger av krysset mellom Kongsvingervegen og Prestmoen i forbindelse med regulering.

4.5 Rekkefølgekrav vedrørende avvirking/hogst i nye reguleringsplaner

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

4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 5 Utbyggingsavtaler

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

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

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

§ 6 Kulturminner og kulturmiljø

6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt

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

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

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

6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

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

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

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

Kommunens kulturminnevernkonsulent skal høres i alle plan- og byggesaker.

6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø

Verneverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570 (eget temakart) for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet. Områdenes særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet-/landskapet som topografi, opparbeidet struktur, vegfar, trær og annen vegetasjon, gjerder, gårds- og

isdammer o.l. skal ivaretas. Nye tiltak skal hensynta og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming.

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

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

§ 7 Landskap

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

§ 8 Grønnstruktur

8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder

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

I reguleringssaker skal eksisterende og fremtidige aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftslivsområder sikres/gjennomføres. Sammenhengende 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 Vorma-vassdraget 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 «strøkstjenende 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 byggteknisk forskrift § 7-3 og den til enhver tid gjeldende veileder fra NVE *Sikkerhet mot kvikkleireskred* før tiltak i gang settes.

13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4 µT (mikro-tesla) i årsmiddel skal tiltak utredes. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

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

13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

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

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

I områder markert med flomfare i aktsomhetskart for flom med hensynssone H320 skal byggteknisk 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 redusering 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 m^2 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 mot E6 og E16~~

~~Byggegrense langs E6 og E16 er 100 meter regnet fra senter av kjørebanen i hver retning. Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.~~

14.5.2 Rammeplan for avkjørsler:

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

14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veger, inkludert vegbelysning

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

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

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

§ 15 Miljøkvalitet

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

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

§ 16 Støy og luftforurensning

16.1 Luftforurensning

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

16.2 Støy

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

16.3 Støy fra anleggsvirksomhet

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

16.4 Krav til støyfaglig utredning

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

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

Kommunens støysonekart for veg, fly, jernbane og skytebane, jf. Ullensaker kommunes kartdatabase, er grunnlag for vurdering av behov for støyfaglig utredning.

16.5 Avvikssoner – særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim og Kløfta – T-1442

Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone innenfor følgende byggeområder:

Jessheim:

- i sentrale deler av Jessheim (se kart i retningslinjene)
- langs Hovedbanen
- byggeområdene langs fv. 174 (fra og med Meiserudbekken i øst til E6 i nord
- langs Trondheimsvegen nordover til fv. 174 ved Grønvoll
- langs hovedvegene i Gystadmarka

Kløfta:

innenfor planavgrensningen til kommunedelplanen (2012):

- langs jernbanen
- langs Trondheimsvegen
- langs Kongsvingervegen

Det må da dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Bebyggelsen skal utformes slik at en oppnår en stille side. Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom).

§ 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 minimum 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 ubebygd tomt til bolig-, næring- og fritidsbebyggelse, være minimum 10 meter bred buffersone med
hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom

høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.

21.3 Kulturlandskap

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

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

21.4 Spredt boligbygging

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

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

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

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

Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene

Til § 8.1

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

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

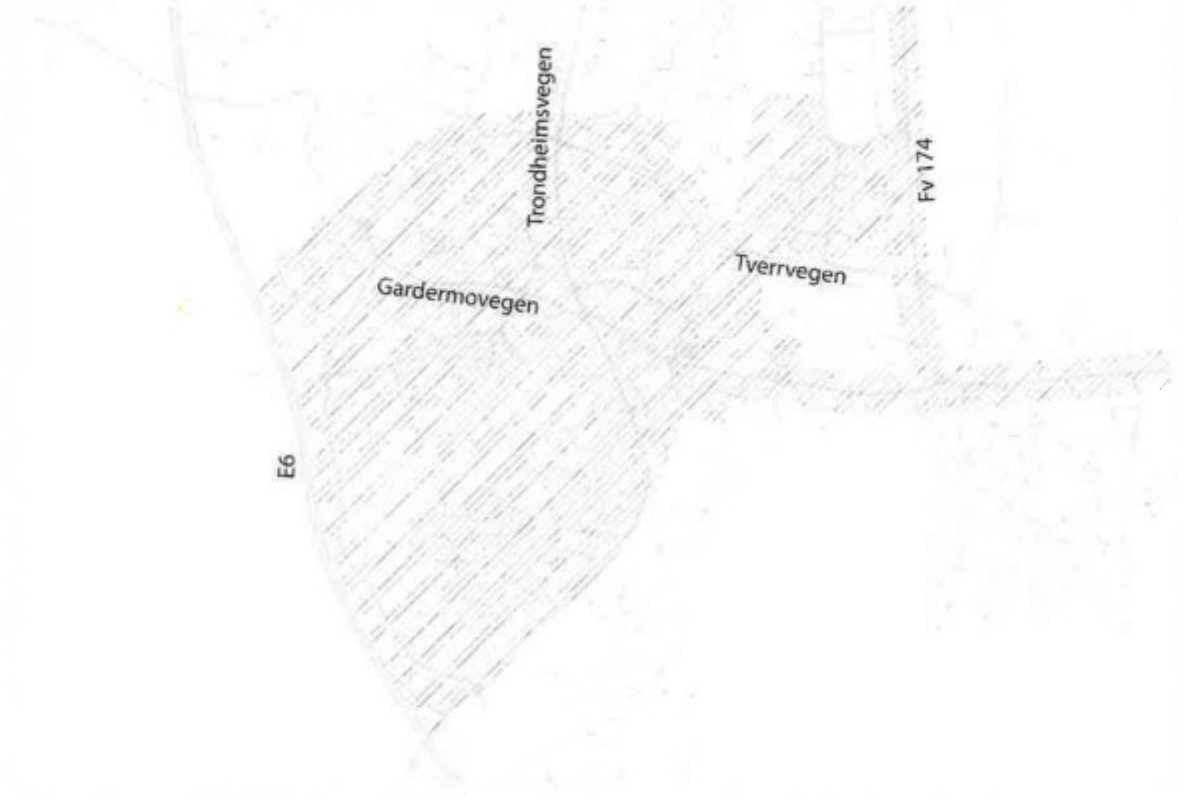
Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

Til § 9

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

Til § 16.5

Illustrasjon – unntaksområde ***for sentrale deler av Jessheim***



Til § 18.1.4

Eventuelle svalganger skal som minimum:

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

Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune

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

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/ mc og plasser reservert for forflytningshemmede, de skal anvendes i bygge- og 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 m^2 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 – «strøkstjenede handel»

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

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

Plasskrevende handel

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

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

- Gardermoen næringspark
- Ullensaker næringspark
- Jessheim næringspark

3.1.2 Teknisk infrastruktur

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

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

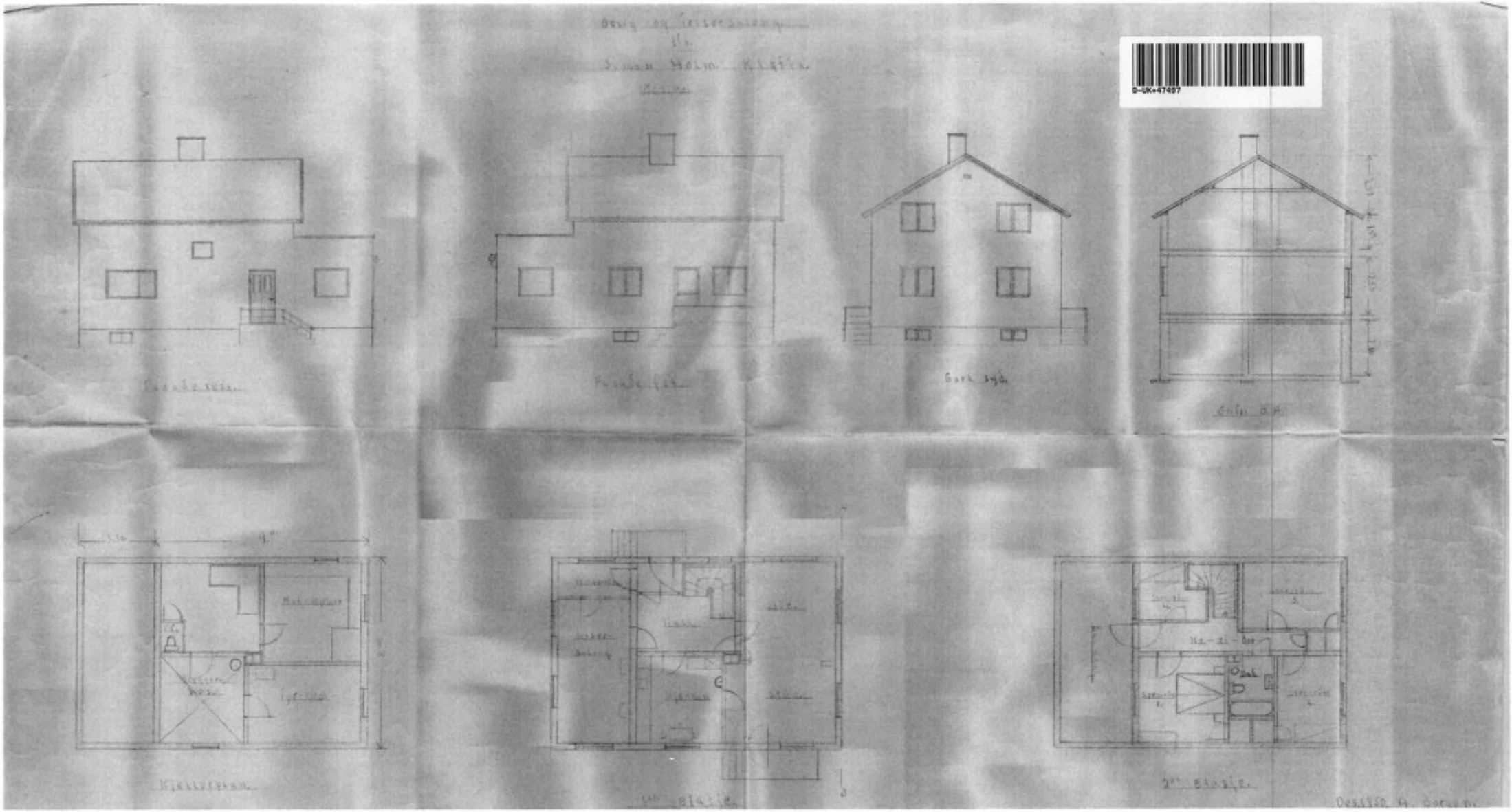
Fang og infiltrer (<20 mm)
Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

- Trinn 2:

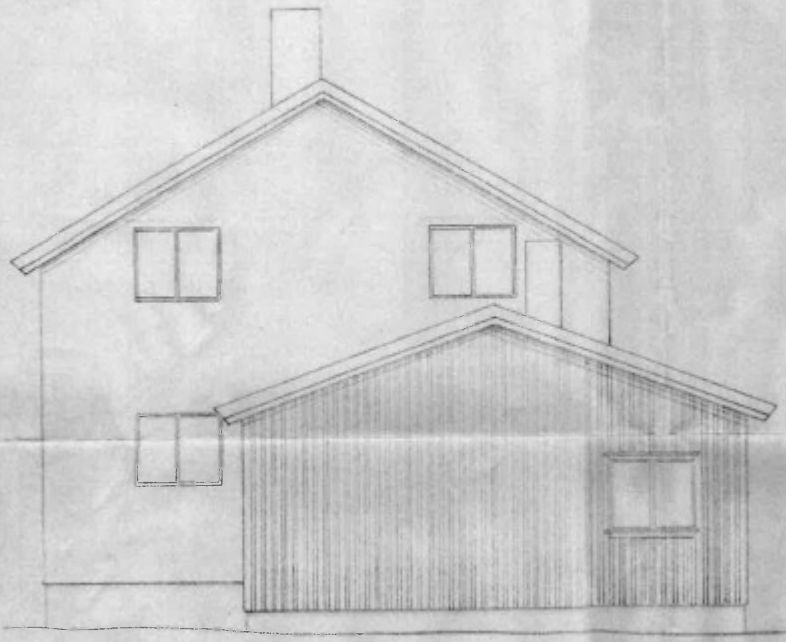
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)
Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

- Trinn 3:

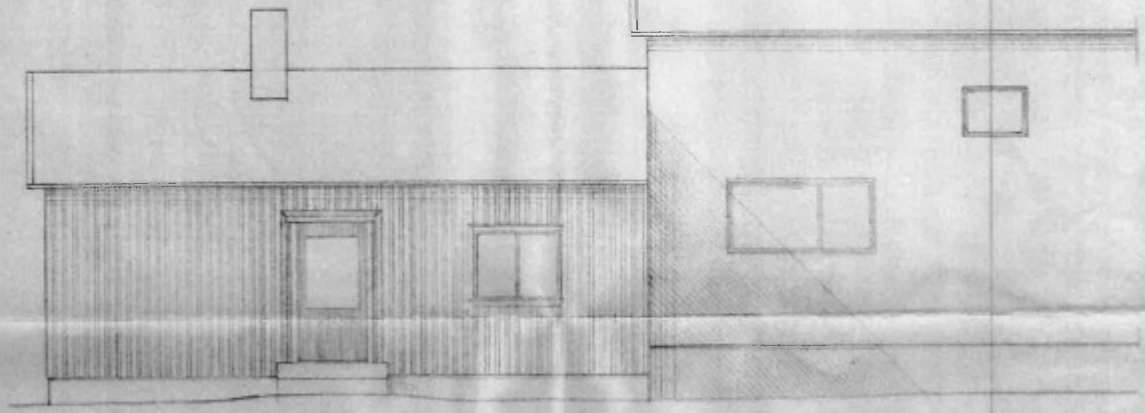
Sikre trygge flomveger (>40 mm)
Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre utsatte områder, flomsikre tilgrensende bygg osv.



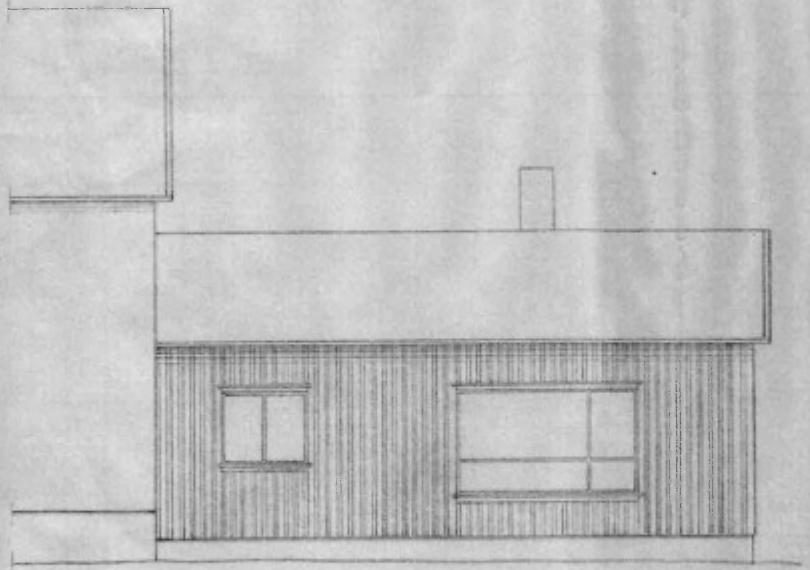
D-UK+47501



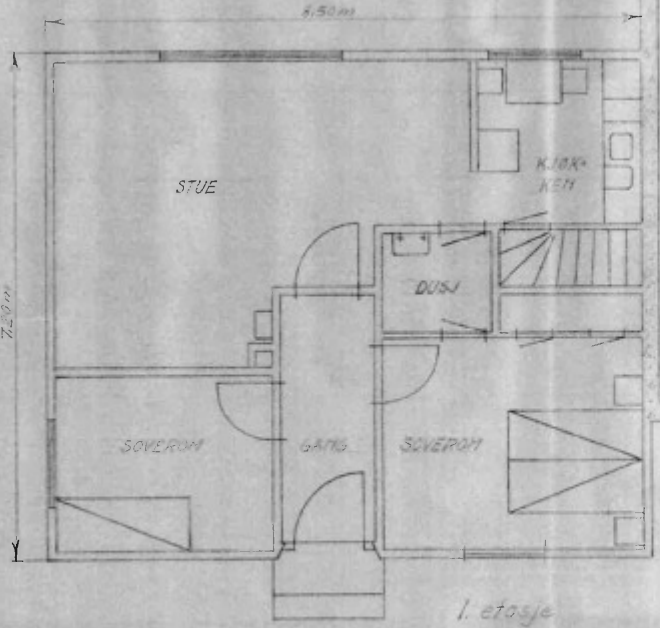
Øst



Fasade mot nord



Fasade mot syd



1. etasje

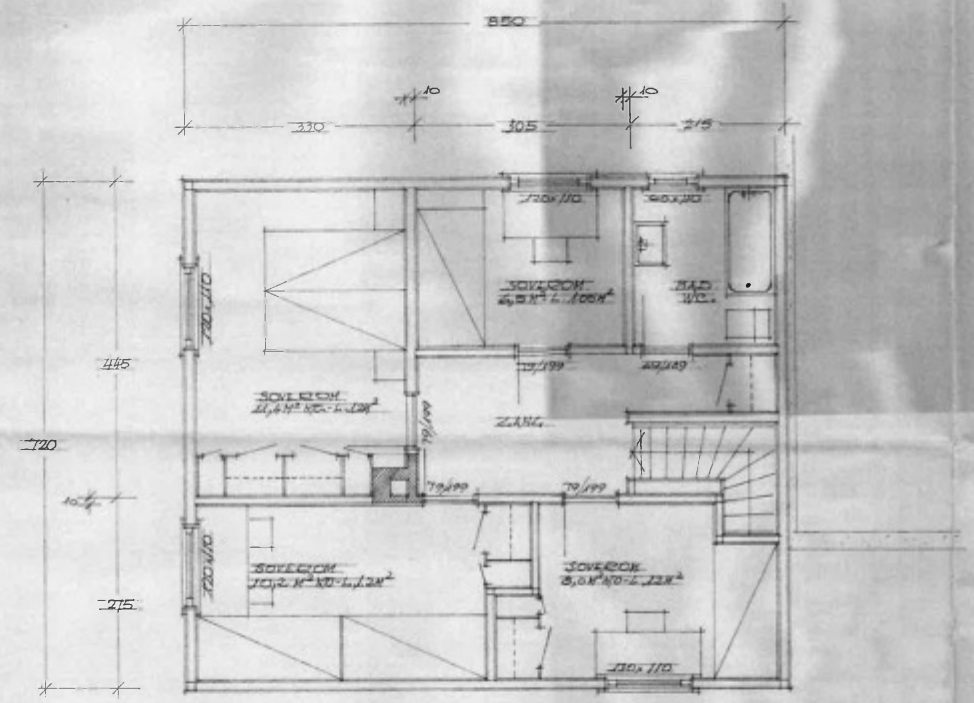
Kløfta Byggingsråd
9/9 -59. KR

SIMON HOLM, KLØFTA

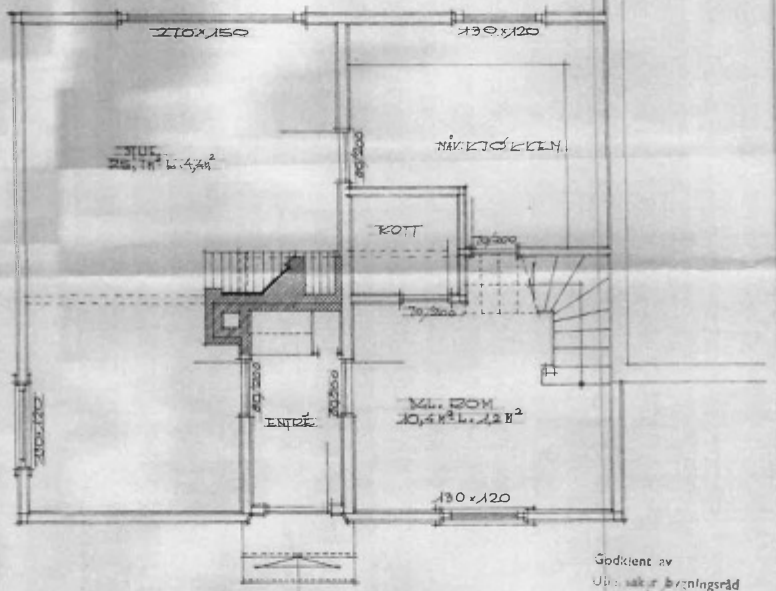
M: 1/50

TILBYGG TIL VANINGSHUS

D-UK-47507



2. ETASJE. DAB.GL.



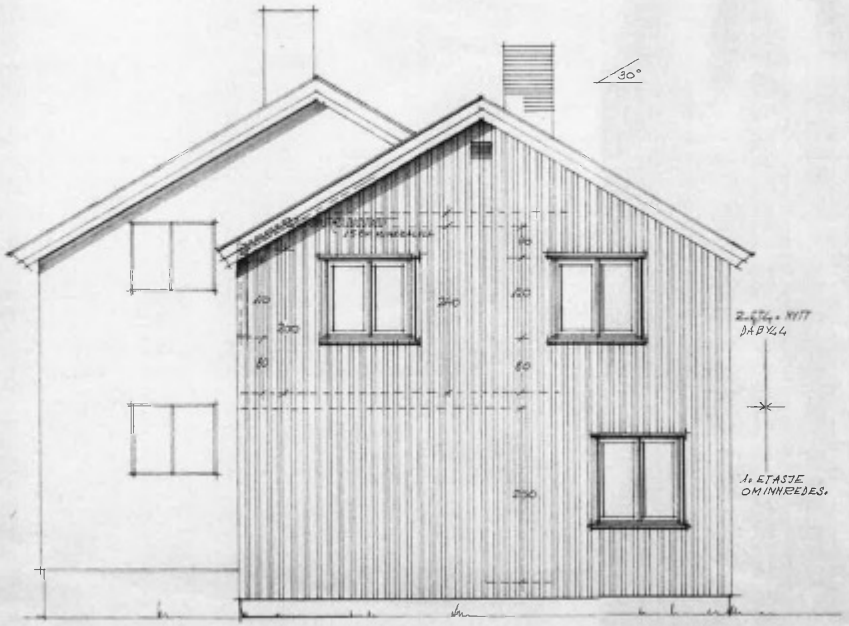
1. ETASJE.

NÅV. VEGGER SOM FJERNES.
PIDESTØVL FORBLENDES.
NY DEIS MURES.
DET TAS UT OG VEKSLES I 5% LAL. FOR TRAPP.
DET MONTERES DØR I ENTRÉ.

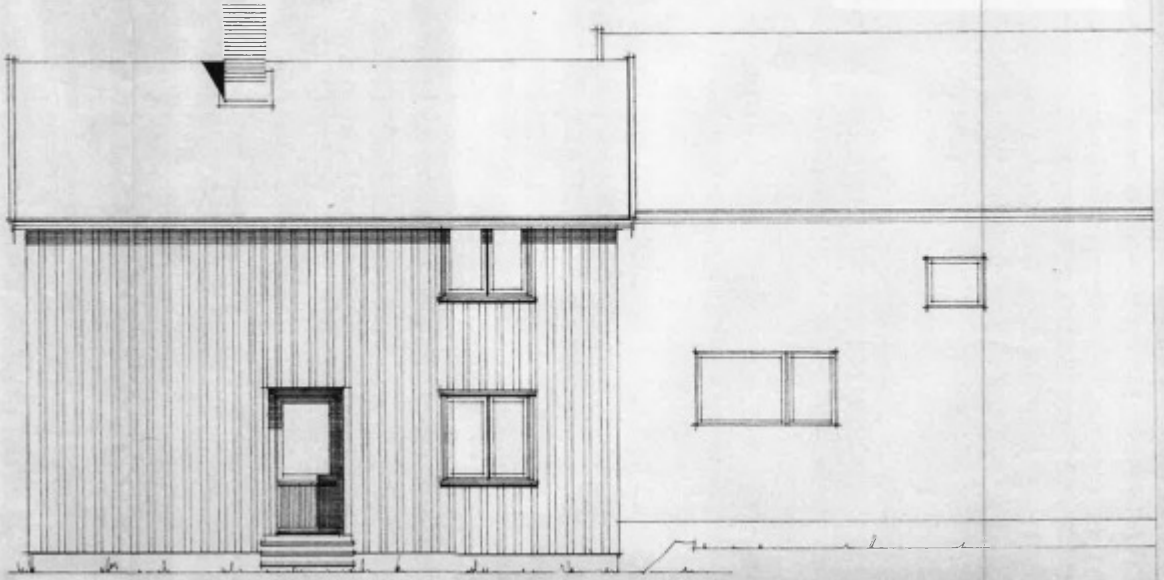
Godkjent av
Utv. sak. f. bygningsråd
Dato 14/9-68
Sak nr 4/19

SIMONHOLM, KLOFTA	M: 1/50	Tegn: TMAC. KF.	68-68
DW-OG PÅBYGG VANINGSHUS		Erstatning for:	
G.NR. BR.NR.			
PLAN 1. OG 2. ETASJE.		Erstattet av:	

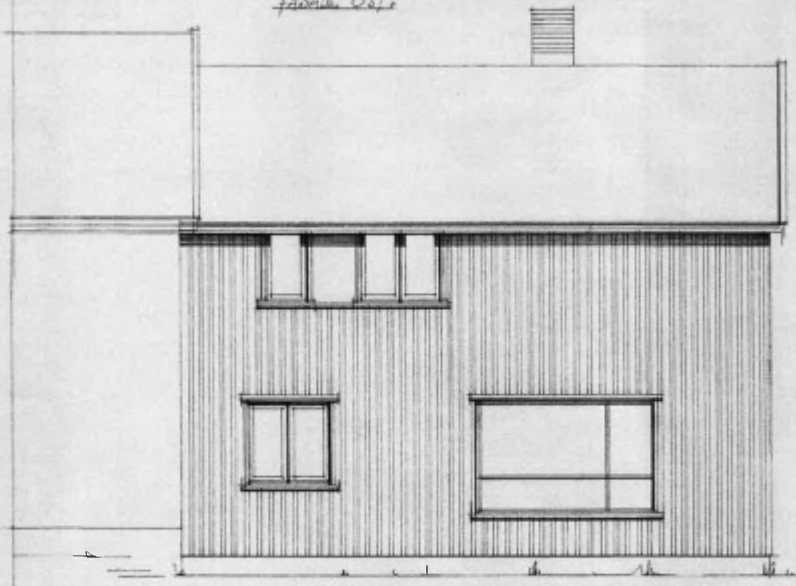
D-UK+47506



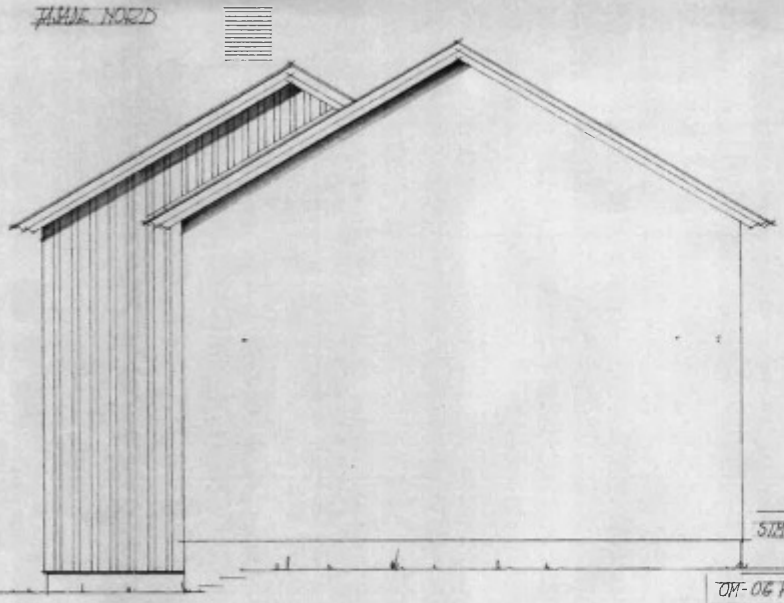
FASADE ØST.



FASADE NORD



FASADE SYD.



FASADE VEST.

Godkjent av bygningsråd

SIMON HOLM, KLØFTA

M: 1/50

Tegn:
Dato:
Kontr:

Dok-nr.

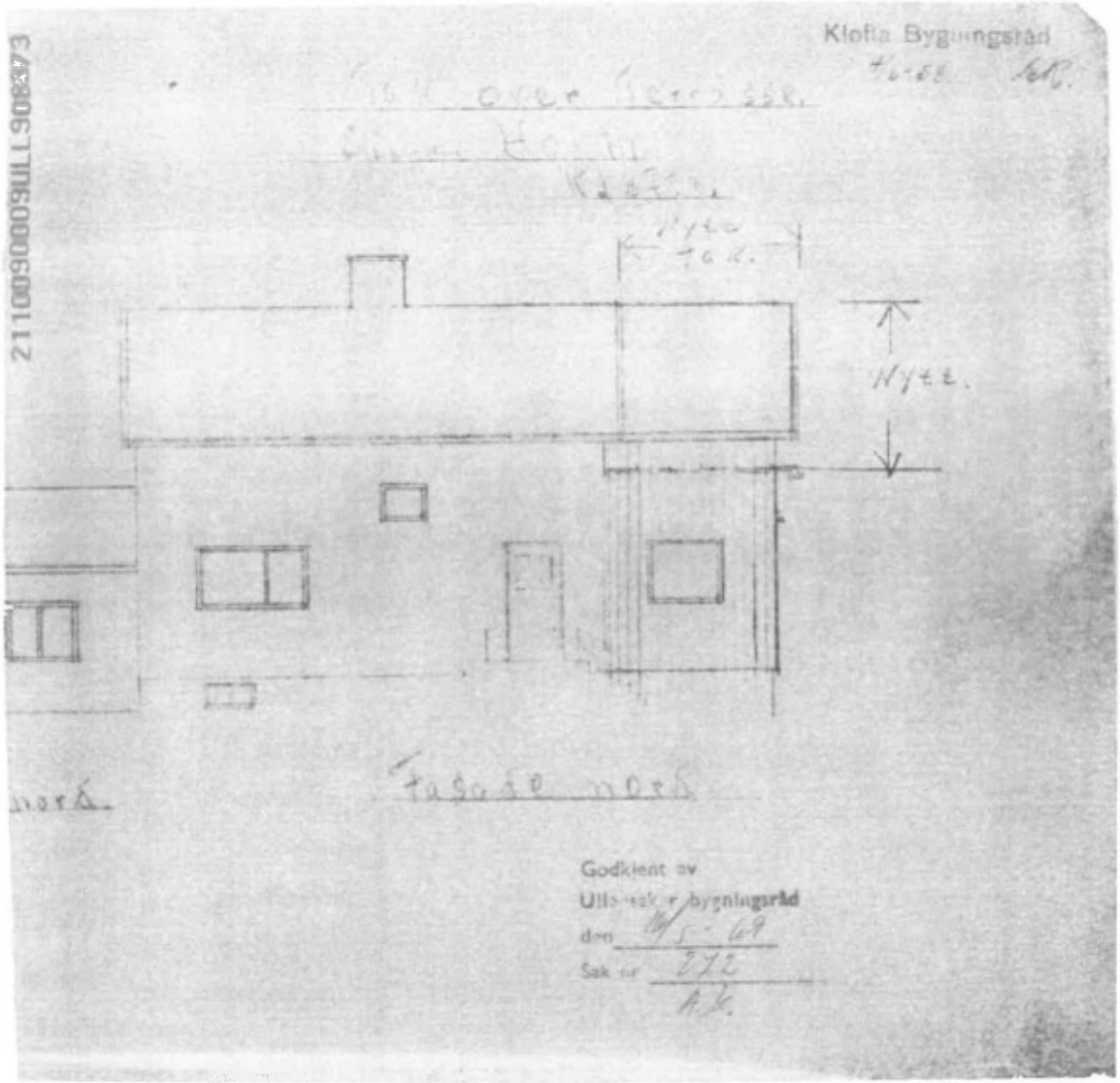
OM- OG PÅBYGG VÅNINGSHUS

Erstatning for:

G. NR. BR. NR.

FASADER

Erstattet av:


Klofta Byggningsråd
Nytt
Godkient av
Uls[illegible] byggnadsråd
den 14/5 - 69
Sak nr 272

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-23-0214 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3299905/22440739
Bestilling: C3 2023-09-20 (6) 10

Dato
20.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8412	10	28.8.1986	BORETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3033 ULLENSAKER	29	186	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
28.08.86 08412
SORENSKRIVEREN I
EIDSVOLL
A 237

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2] | Kommune

Part i eiendommen SIGTUN, gnr. 29, bnr. 186 i | Ullensaker

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Sigrid Holm i uskiftet bo etter avdød ektefelle Simon Holm, død august 1970	23 06 12

TIL vårt eneste barn

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Sissel Nyhus	12 03 36
og hennes ektefelle	
Adolf Nyhus	07 10 33
som gave	

KJØPESUMMEN KR. ..... **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Av hensyn til stemplingen settes verdien av den overdratte part til kr. 86.000.- - åttisekstusen 00/100 kroner.
Overdrageren skal ha husrett til den fradratte eiendom så lenge hun lever.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

Kløfta — Sted

14. august 1986. — Dato

Sigrid Holm — Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift — Vitneunderskrift

LAILA AASERUD — Gjentas med blokkbokstaver

Esther Sletten — Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

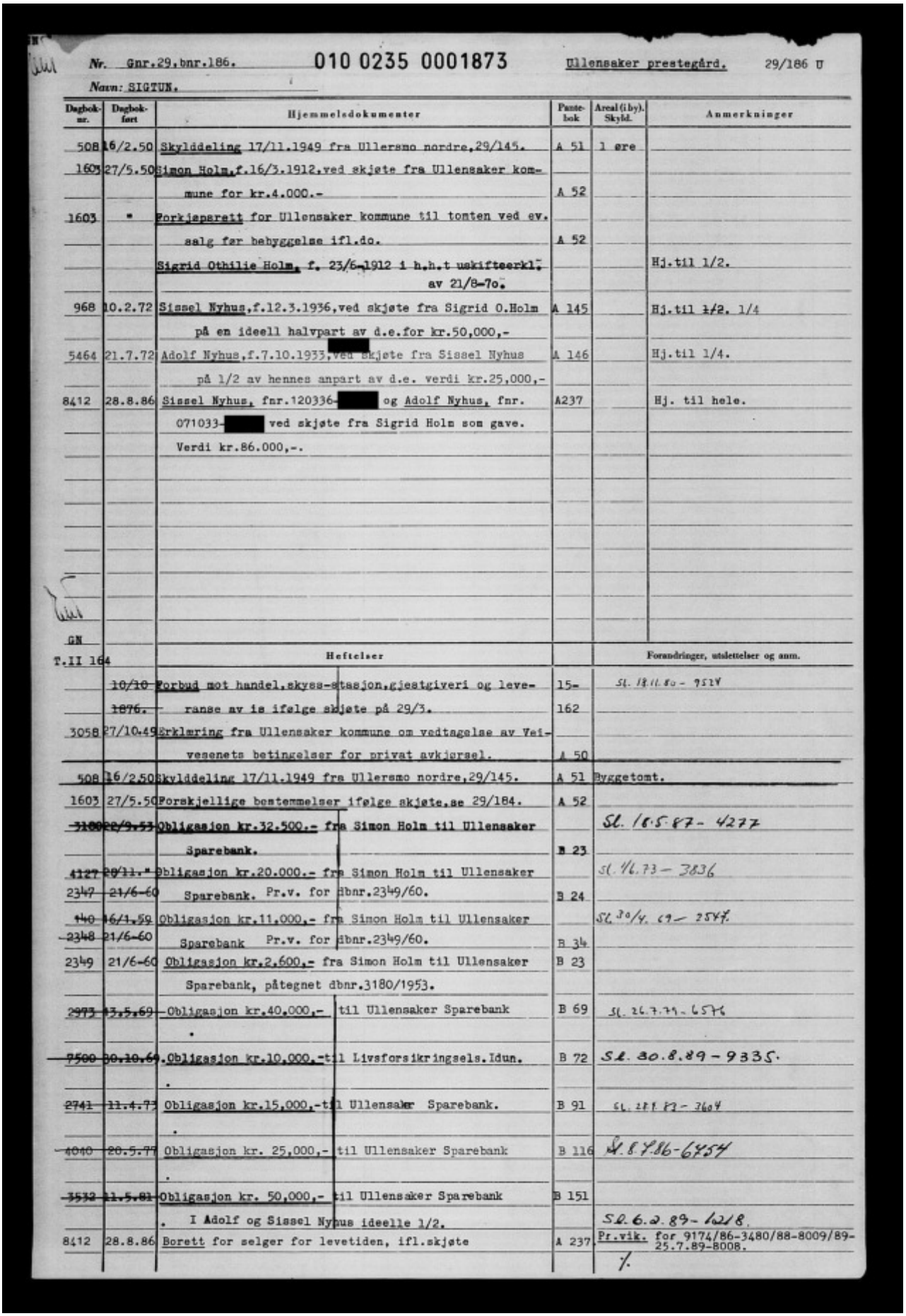
Rett kopi bekreftes: .....

Ullensaker (3033), Gnr 29 / Bnr 186: Sigtun Holmsmoen 1

www.digitalarkivet.no

Innholdsliste

Viken fylke, Ullensaker, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Viken fylke, Ullensaker, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4



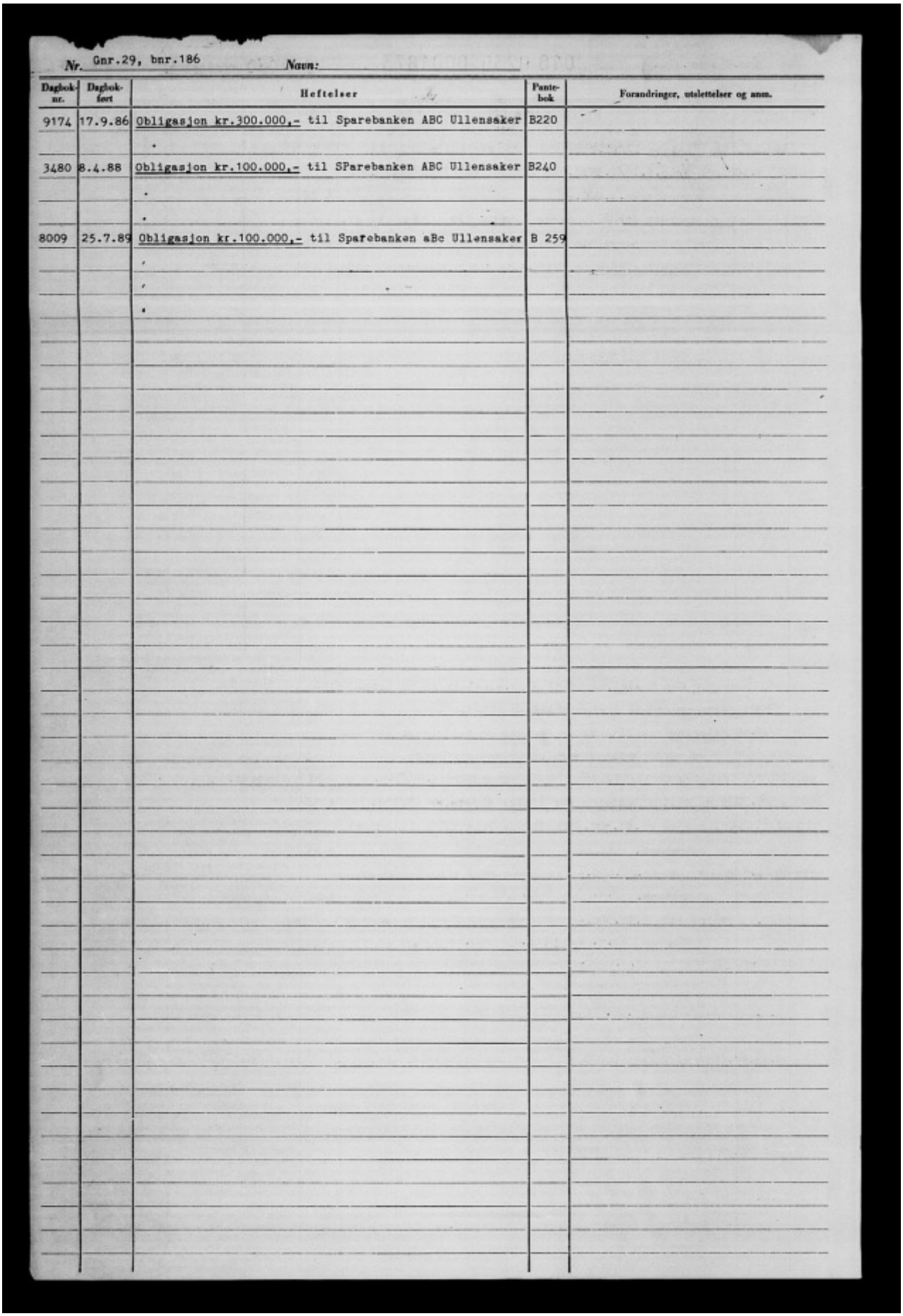
Nr. Gnr.29,bnr.186. 010 0235 0001873 Ullensaker prestegård. 29/186 U

Navn: SIGTUN.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
508	16/2.50	Skylddeling 17/11.1949 fra Ullersmo nordre,29/145.	A 51	1 øre	
1603	27/5.50	Simon Holm,f.16/3.1912,ved skjøte fra Ullensaker kom-			
		mune for kr.4.000.-	A 52		
1603	"	Forkjøpsrett for Ullensaker kommune til tomten ved ev.			
		salg før bebyggelse ifl.do.	A 52		
		Sigrid Othilie Holm, f. 23/6-1912 i h.h.t uskifteerkl. av 21/8-70.			Hj.til 1/2.
968	10.2.72	Sissel Nyhus,f.12.3.1936,ved skjøte fra Sigrid O.Holm	A 145		Hj.til ~~1/2~~. 1/4
		på en ideell halvpart av d.e.for kr.50,000,-			
5464	21.7.72	Adolf Nyhus,f.7.10.1933,ved skjøte fra Sissel Nyhus	A 146		Hj.til 1/4.
		på 1/2 av hennes anpart av d.e. verdi kr.25,000,-			
8412	28.8.86	Sissel Nyhus, fnr.120336-[redacted] og Adolf Nyhus, fnr.	A237		Hj. til hele.
		071033-[redacted] ved skjøte fra Sigrid Holm som gave.			
		Verdi kr.86.000,-.			

GN T.II 164

		Heftelser		Forandringer, utsletteelser og anm.
	~~10/10~~ ~~1876.~~	Forbud mot handel,skyss-stasjon,gjestgiveri og leve-	15-	Sl. 18.11.80 - 7517
		ranse av is ifølge skjøte på 29/3.	162	
3058	27/10.49	Erklæring fra Ullensaker kommune om vedtagelse av Vei-		
		vesenets betingelser for privat avkjørsel.	A 50	
508	16/2.50	Skylddeling 17/11.1949 fra Ullersmo nordre,29/145.	A 51	Byggetomt.
1603	27/5.50	Forskjellige bestemmelser ifølge skjøte,se 29/184.	A 52	
~~3180~~	~~22/9.53~~	Obligasjon kr.32.500.- fra Simon Holm til Ullensaker		Sl. 18.5.87 - 4277
		Sparebank.	B 23	
~~4127~~	~~20/11.~~ *	Obligasjon kr.20.000.- fra Simon Holm til Ullensaker		Sl. 16.73 - 3836
~~2347~~	~~21/6-60~~	Sparebank. Pr.v. for dbnr.2349/60.	B 24	
~~140~~	~~16/1.59~~	Obligasjon kr.11.000.- fra Simon Holm til Ullensaker		Sl. 30/4. 69 - 2547
~~2348~~	~~21/6-60~~	Sparebank Pr.v. for dbnr.2349/60.	B 34	
2349	21/6-60	Obligasjon kr.2.600.- fra Simon Holm til Ullensaker	B 23	
		Sparebank, påtegnet dbnr.3180/1953.		
~~2973~~	~~13.5.69~~	Obligasjon kr.40.000,- til Ullensaker Sparebank	B 69	Sl. 26.7.79 - 6576
		.		
~~7500~~	~~30.10.69~~	.Obligasjon kr.10.000.-til Livsforsikringsels.Idun.	B 72	Sl. 30.8.89 - 9335.
		.		
~~2741~~	~~11.4.73~~	Obligasjon kr.15.000,-til Ullensaker Sparebank.	B 91	Sl. 28.8.73 - 3604
		.		
~~4040~~	~~20.5.77~~	Obligasjon kr. 25,000,- til Ullensaker Sparebank	B 116	Sl. 8.7.86-6454
		.		
~~3532~~	~~11.5.81~~	Obligasjon kr. 50,000,- til Ullensaker Sparebank	B 151	
		. I Adolf og Sissel Nyhus ideelle 1/2.		Sl. 6.2.89 - 1218.
8412	28.8.86	Borett for selger for levetiden, ifl.skjøte	A 237	Pr.vik. for 9174/86-3480/88-8009/89-25.7.89-8008.



Nr. Gnr.29, bnr.186 Navn:

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Forandringer, utslettelser og anm.
9174	17.9.86	Obligasjon kr.300.000,- til Sparebanken ABC Ullensaker	B220	
3480	8.4.88	Obligasjon kr.100.000,- til SParebanken ABC Ullensaker	B240	
8009	25.7.89	Obligasjon kr.100.000,- til Sparebanken aBc Ullensaker	B 259	

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Holmsmoen 1
Gnr. 29 Bnr. 186 i Ullensaker kommune

Oppdragsnummer:
121-23-0214

Meglerforetak: BRUSTAD & PARTNERE AS

Saksbehandler: Øyvind Thorberg Simonsen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 95 12 96 31

E-post: oyvind.thorberg.simonsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater