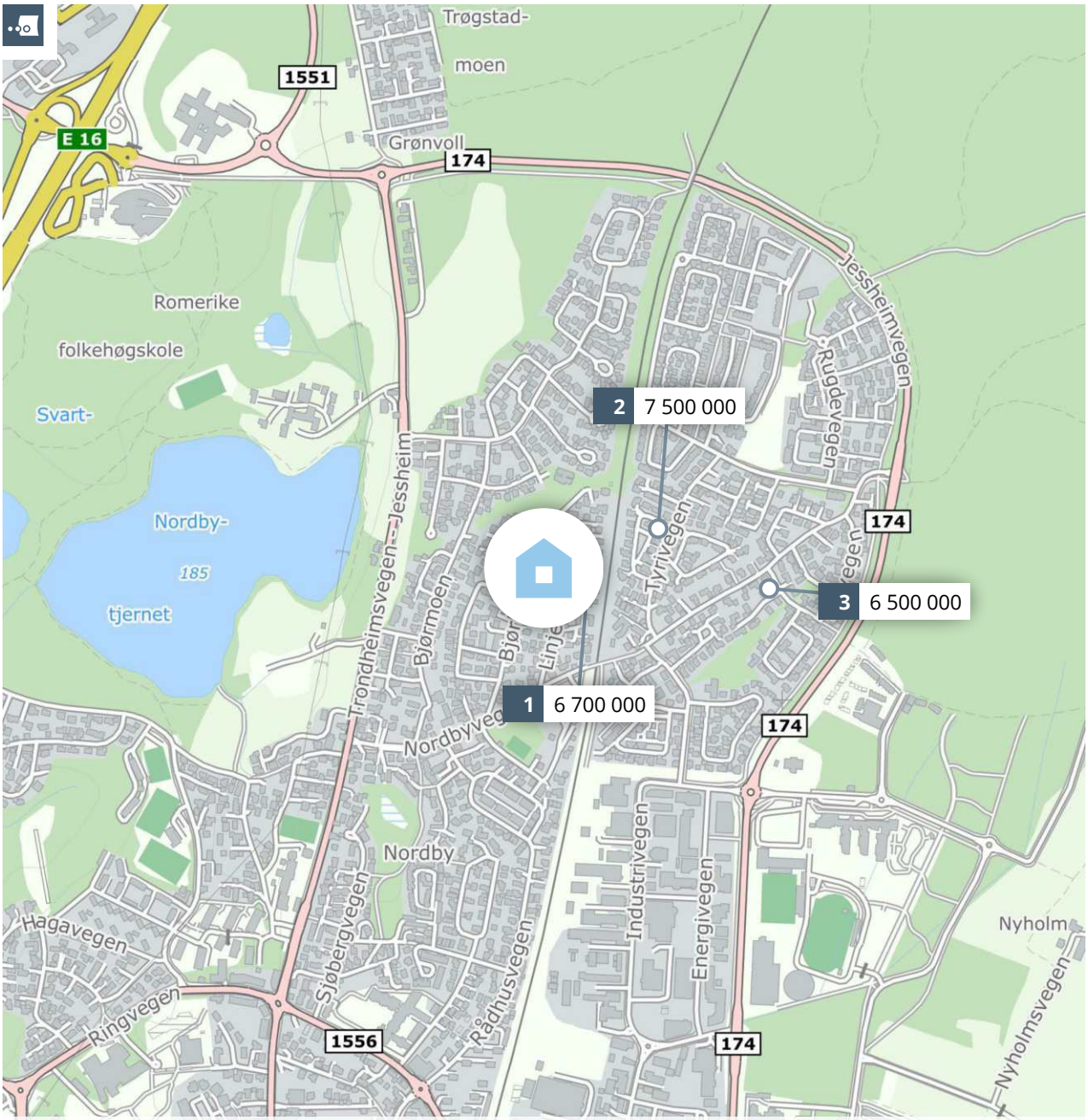
PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

BJØRKEVEGEN 21

Vedlegg



Meglers verdivurdering

BJØRKEVEGEN 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 21.05.2026

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

Bjørkevegen 21, 2068 JESSHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 142 BNR 82 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS NORDBYMOEN

Verdivurdert til

5 790 000

-	5 790 000	28 522
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	203 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					971 m²	
Byggeår					1960	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Linjevegen 21				21.01.2025	6 890 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**36 216**
	185 m²	1968	1 074 m²	4 sov						
2	Mikalsrud 5				20.06.2024	7 690 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**31 780**
	236 m²	1969	1 074 m²	3 sov						
3	Tømmervegen 3				19.03.2026	6 990 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**30 374**
	214 m²	1978	940 m²	2 sov						

Enebolig m/ kjeller | Varmepumpe | Garasje | Sør/Vestvendt terrasse 43 kvm | Rolig og barnevennlig område

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i NORDBYMOEN grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Eneboliger solgt i NORDBYMOEN grunnkrets siste 12 mnd

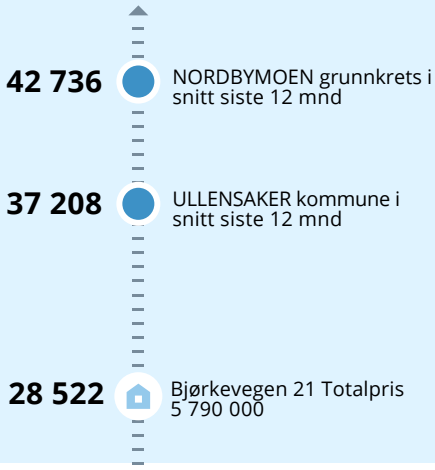
10
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
126
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig

Bjørkevegen 21, 2068 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 142, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21409-1064 **Referansenummer:** TU7134

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Andreas Brørvik

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Andreas Brørvik

Andreas Brørvik
Uavhengig Takstingeniør
andreas.brorvik@ramboll.no
913 95 913

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan, opprinnelig oppført i 1960, med omfattende oppgraderinger og tilbygg fra 1983. Boligen fremstår i normalt god stand, vurdert ut fra alder og de utførte oppgraderingene.
Det må generelt påregnes behov for vedlikehold og forebyggende tiltak, og det henvises til kommentarer og vurderinger i tilstandsrapporten for nærmere informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med stålplater, undertak av papp og rupanel. Tekkingen er fra 1983, etablert i forbindelse med tilbygg. Taket er kontrollert fra stige ved takfot.
Takrenner, nedløp og beslag og pipehatter er utført i metall.

Kaldtloft med adkomst via luke i gang. Takkonstruksjonen er utført i treverk med sperretak. Det er etablert ca. 20 cm isolasjon i bjelkelaget. Loftet er ventilert med luftespalte ved gesims samt ventiler i gavlvegger.

Opprinnelig bygningsdel er oppført med yttervegger i Y-tong (porebetong). Tilbygg er utført i tradisjonelt bindingsverkskonstruksjon. Bygningen har stående tømmermannskledning på fasader, med liggende kledning i gavltrekanter.

Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass fra 1983. I tillegg er det fire vinduer med farget blyglass.
Profilert ytterdør i tre, med slett utførelse på innsiden.

Balkongdører er utført i malt tre med glass. Balkongdør i stue er fra 1983, mens balkongdør på soverom er fra 2008.
Boligen har en balkong mot øst med adkomst fra soverom.
Balkongen er på ca. 3 m² og oppført i trekonstruksjon med spaltegulv.

Videre er det etablert trapp og romslig terrasse mot sør og vest, med adkomst fra stue. Terrassen har et samlet areal på ca. 40 m², terrassen etablert på terreng og delvis skjermet med levegger og hekker. Det er også tilrettelagt med markise og utepeis/sittegruppe.

Trapp 1. utenfor entrè/inngangsparti, mur/betongkonstruksjon med skiferheller i trinn. metallrekkverk.
trapp 2. tre trapp i vinklet utføresle ned til terrasse med håndløper mot husvegg.

Tomten fremstår som flat og lett tilgjengelig. Innkjøring mot garasje er opparbeidet med belegningsstein, det er etablert en steinbelagt passasje mellom garasje og bolig, som gir god fremkommelighet og enkel tilgang mellom bygningene.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av: Parkett, gulvbelgg, laminat, fliser, furugulv og teppe.
Veggoverflater av: Malt tapet, tapet samt ubehandlet og malt panel.

Himlingsoverflater av: Tak-ess plater/himlingsplater og panel.

Tretrapp ned til kjeller.
Innvendige dører består av en kombinasjon av hele, glatte tredører og profilerte, 2.stk malte profilerte tredører i kjeller. Det er også en dør med strukturert glassfelt mellom entré og gang.
Dørene vurderes å være i funksjonell stand, med normal alder og bruksslitasje.

Etasjeskille av trebjelkelag:

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue/kjøkken 1. etasje. 20 mm.
Gang 1. etasje. 12 mm.

Kjellerstue:
Gang/kjellerstue i kjeller. 13 mm

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. etasje 240 cm.
Gang 2. etasje 240 cm.

Kjeller
Gang i kjeller: 209 cm.
Kjellerstue: 208 cm.

Boligen har teglsteinspipe med heldekkende utvendig beslag i metall. Det er montert murpeis i stue, tilknyttet pipen. I stuen er pipen forblendet med pyntestein/mur, som en del av rommets utførelse.
Sotluke er plassert på bad i kjeller. Det er også installert en parafinnbrenner under peisovnen, men denne har ikke vært i bruk i nyere tid. Tilhørende påfyllingstank for parafin er plassert i gang utenfor badet.

Underetasjen har utlektede vegger mot terreng. Denne typen konstruksjon er vanlig i eldre bygninger og konstruksjoner oppført etter tidligere byggeskikk. Utlektede vegger under bakkenivå er utsatt både for fuktinntrenging fra grunnen og for kondensdannelse.

Tilbygget har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv.
Adkomst til krypkjelleren er via luke ved terrasse på sørsiden. Det er etablert fuktsperre mot grunn, og det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyet fukt eller fuktskader i området rundt/innenfor inspeksjonsluken på befaringsdatoen.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og panelhimling.
Det inneholder et vegghengt
servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur.
Vegghengt speil og lysarmatur med stikkontakt.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet med tett bunnlist mot gulv med skyvedører. Det er hjelpesluk i dusjnisjen. Hovedsluk er plassert utenfor og er i støpejern.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Beskrivelse av eiendommen

Frittstående toalettet.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.
Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast og støpejern.

Alder på badet er ukjent, men det er oppgradert etter byggeår ifølge selger. (uten slukskifte).

Bad i kjeller
Eldre bad med enkel standard. Gulvet er flislagt med varme, og veggene har tapet, flislagt over badekar. Rommet er utstyrt med servantskap med ovenpåliggende servant og ett□greps blandebatteri, samt vegghengt høyskap og overskap. Det er montert speil og lysarmatur med stikkontakt.
Videre er badet innredet med frittstående toalett, badekar og dusjkabinett med hånddusj. Sluket er plassert ca. midt i rommet, Slukrist lar seg ikke enkelt åpne for inspeksjon/kontroll.
Ventilasjon via avtrekksventil i himling, begrenset tilluft, da dørsterkel er tett.

Vaskerom i kjeller
Vaskerom med enkel standard. Gulvet er utført i malt betong, og veggene har tapet. Rommet er utstyrt med dobbel utslagsvask samt varmtvannsbereder.

Hovedstoppekran befinner seg på vaskrom i kjeller.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Gulvoverflate av parkett Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater av heltre. Nedfelt 1 1/2 oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer og nisje for kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin under benk og plass for toppmatet vaskemaskin. Ventilator under overskap. Vannrør av kobber og Avløpsrør av plast.

Stoppekran under oppvaskkum.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er etablert mekanisk avtrekk på kjøkken, og tilluft skjer hovedsakelig via spalter i vinduer.

Varmpepumpe i stue fra 2013, utført service i nyere tid ifølge selger.
Varmtvannstanken er på 194 liter, plassert på vaskerom i kjeller.

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer plassert i trappeløp. Det elektriske anlegget er basert på åpne føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 60 Amp, 500 V. Anlegg.

Fått anbefaling om å bytte/oppgradere innmat i sikringsskapet. -

Tilsynssak avsluttet 14.05.2025

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur er utført i Y-tong (porebetong) muren er pusset og malt utvendig. Bygningen er fundamentert med støpt betongplate på grunnen.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Det foreligger radonmåling utført i perioden 15.11.2005–23.01.2006. Målingen viser en beregnet årsmiddelverdi på 46 Bq/m³, som på måletidspunktet var langt under anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m³ og betydelig under øvre grenseverdi på 200 Bq/m³.

Målingen er imidlertid over 20 år gammel og kan derfor ikke anses som representativ dokumentasjon for dagens situasjon. Resultatet har likevel verdi som historisk informasjon, og det anbefales å gjennomføre ny radonmåling for å avklare nåværende nivå.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger som inkluderer tilbygg fra 1983. er ikke sett. Orginaltegninger er fremlagt, men det er avvik fra disse ifbm. tilbygg i 1983. - Utvidet stue/gang og fjernet vegg mellom kjøkken og stue.

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

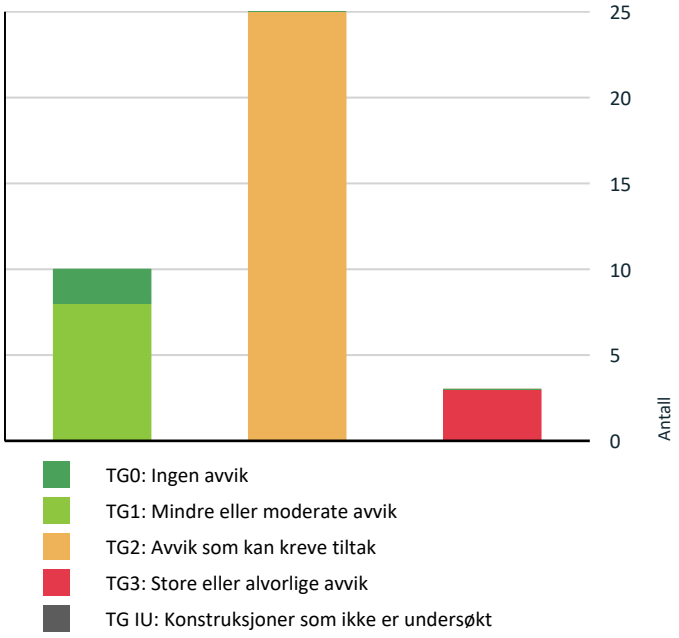
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

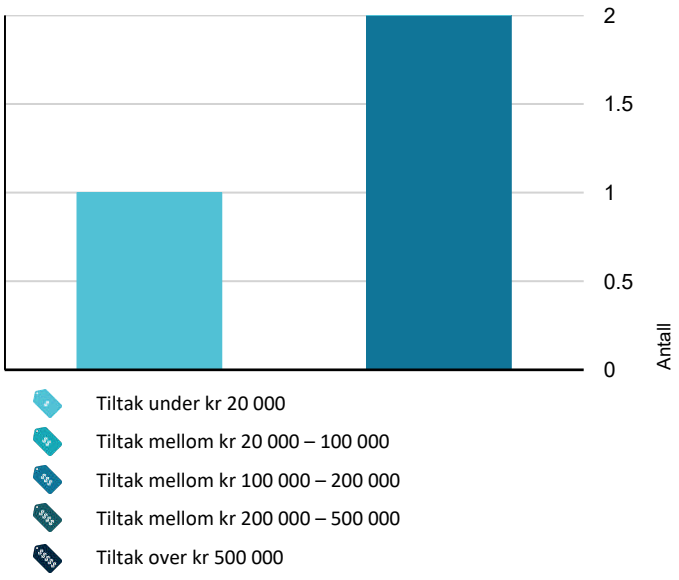
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Teglsteinspipen er av eldre dato, og det er ikke kjent om det er utført rehabilitering etter byggeår.
Pipevanger i 1. etasje har ikke 4 synlige siderog har derfor ikke vært mulig å kontrollere visuelt. Forholdet gir økt usikkerhet, og det kan ikke utelukkes skjulte avvik i konstruksjonen.
Videre er det avdekket rester etter fuglereir i pipeløpet, observert via inspeksjonsluke på bad i kjeller. Funnet indikerer at pipen tidligere har vært tilgjengelig for fugler. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere blokkeringer eller innsnevringer i pipeløpet.

Parafinbrenner og tilhørende tank er av eldre dato, og det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Bad i kjeller > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er utført med løsninger og materialbruk som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, membran, slukløsning eller våtsoner. Badets tekniske oppbygning og alder medfører at rommet har begrenset sikkerhet for videre normal bruk over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjeller > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er utført med løsninger og materialbruk som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, membran, slukløsning eller våtsoner. Badets tekniske oppbygning og alder medfører at rommet har begrenset sikkerhet for videre normal bruk over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert enkelte nedklemte bølger i stålplatene, trolig som følge av tråkk på taket. Videre er det observert noen ujevne skjøter, noe som kan påvirke takets tetthet over tid. Slike deformasjoner kan føre til økt belastning på innfestinger og økt risiko for vanninntrenging, særlig ved slagregn og snøsmelting.
Taktekking er fra 1983, og har med dette passert forventet levetid. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert lekkasje på befaringsdatoen, må takets alder og observerte forhold anses å gi forhøyet risiko for svikt.

Utvendig > Nedløp og beslag

Gå til side

Det er avvik:

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato og har passert forventet teknisk levetid. Selv om det ikke er observert akutt funksjonssvikt på befaringsdatoen, medfører alder og normal slitasje forhøyet risiko for lekkasjer, korrosjon og redusert funksjon over tid.
Det er registrert en del flassing og slitasje på pipehatter, noe som indikerer påbegynt overflateforvitring og økt risiko for videre korrosjon.
Videre er det kun etablert ett nedløp på hver side av bygget, til tross for en samlet huslengde på ca. 13 meter. Dette kan medføre begrenset avrenningskapasitet ved kraftig nedbør, med risiko for overbelastning av takrenner og ugunstig bortledning av overvann.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette vurderes ikke som avvik fra byggeår, da det ikke forelå generelt krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet. Etter dagens sikkerhetsnivå kan manglende snøsikring likevel medføre risiko for snø- og isras, særlig der det er ferdsel under takutspring.
Det mangler tilfredsstillende og sikker adkomst til pipe for feier, noe som kan vanskeliggjøre feiing og tilsyn i henhold til gjeldende krav til sikker utførelse.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Gå til side

Det er avvik:

Det avdekkes råteskader i enkelte kledningsbord samt vindskiebord.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder i papirlaget på isolasjonen, som vurderes å stamme fra en tidligere lekkasje i overgangen mellom opprinnelig del og tilbygg. Det ble ikke påvist aktiv fukt eller pågående lekkasje på befaringsdatoen.
Samme forhold har medført synlige fuktskjolder og skader i tak□ess□plater i underliggende soverom, noe som indikerer at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning.
Det kan ikke utelukkes at noe av påviste forhold også kan ha sammenheng med kondensproblematikk, som ofte oppstår i vinterhalvåret når temperaturforskjellene mellom inne og ute er størst.

Utvendig > Vinduer

Gå til side

Det er avvik:

Vinduspakningene vurderes som sprø og uttørket. Vindune fremstår som slitte, og det er observert utvendige sprekker i trevirket, noe som indikerer aldring og langvarig eksponering for værpåvirkning.
Videre er det registrert flassing og slitasje på vannbrettbeslag, særlig ved gavlvegg mot øst.
De registrerte forholdene medfører økt risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling dersom tiltak ikke gjennomføres.

Utvendig > Dører

Gå til side

Det er avvik:

Ytterdør og balkongdør i stue er av eldre dato og har med dette passert forventet teknisk levetid for tredører. Alderen medfører normal slitasje og gir forhøyet risiko for redusert tetthet, luftlekkasjer og varmetap, selv om dørene fremstår som funksjonelle.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist høy værslitasje og stedvis påbegynte råteskader i treverk knyttet til balkong og terrasse. Overflatebehandling fremstår slitt, og treverket er direkte utsatt for værpåvirkning, noe som øker risikoen for videre nedbrytning og svekket konstruksjon over tid.

Utvendig > Utvendige trapper

Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist slitasje og elde på utvendige trapper, både trapp i mur/betong ved inngangsparti og tretrapp ved terrasse.
Det er ikke observert akutt svikt på befaringsdatoen, men samlet tilstand indikerer kommende vedlikeholdsbehov.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert eldre fuktskader i parkettgulv på kjøkken, foran kjøleskap, samt i stue foran balkongdør. Videre er det observert eldre fuktskjolder og skader i takplatessplater og øvre del av vegg på soverom, jf. punkt under Takkonstruksjon/Loft. Det ble ikke påvist fuktindikasjoner i de aktuelle områdene på befaringsdatoen, og forholdene vurderes å være av eldre dato. Utover dette fremstår overflater med normal alder og bruksslitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Underetasjen har utlektede veggkonstruksjoner mot terreng, som regnes som en kjent risikokonstruksjon, spesielt i eldre bygninger. I de utlektede veggene er det benyttet plast/dampsperre, noe som vurderes som uhensiktsmessig. Dampsperre i konstruksjoner mot terreng og på kald side kan hindre uttørking og dermed gi økt risiko for kondens, fuktopphopning og skadeutvikling i veggkonstruksjonen.

Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdatoen ved utførte målinger. Likevel vurderes konstruksjonsoppbygningen og byggets alder at det medfører forhøyet risiko for fuktproblematikk.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Trappen fremstår som relativt bratt, og det er kun etablert håndløper på én side. Videre er trinnene smale, med en dybde på ca. 15 cm, noe som medfører at trappen må benyttes delvis sidelengs. Utformingen gir redusert gangkomfort og økt risiko for snubling og fall, særlig for barn, eldre eller ved bæring av gjenstander.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Det vurderes at mer enn halvparten av forventet levetid er passert for de innvendige vannledningene. Basert på alder og normal slitasje foreligger det økt risiko for lekkasjer og redusert driftssikkerhet over tid, selv om det ikke er påvist akutte problemer på befaringsdatoen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er avvik:

Det vurderes at mer enn halvparten av forventet levetid er passert for de innvendige avløpsledningene. Basert på alder og normal slitasje foreligger det økt risiko for redusert funksjon, lekkasjer og tilstopping over tid.

Alder på anlegget innebærer at skader kan oppstå plutselig.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert tette dørterskler, noe som kan begrense luftgjennomstrømning mellom rom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Videre er det påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel, og den har med det passert forventet teknisk levetid.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Det er ingen synlig fuktsikring over terreng, noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning av grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Videre vurderes det at mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringssystemet er overskredet. Eldre dreneringsløsninger har ofte redusert funksjonsevne og kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert noe sprekkdannelser i grunnmuren, samt løs og avskallende murpuss på sørsiden av boligen. Forholdene indikerer alder/slitasje og kan medføre at fukt lettere trenger inn i konstruksjonen. Løs puss gir redusert beskyttelse av murverket og øker risikoen for videre nedbrytning over tid

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist utilstrekkelig fall eller tilnærmet flatt terreng inn mot grunnmur. Forholdet kan føre til opphopning av overflatevann langs grunnmuren, særlig ved kraftig nedbør og snøsmelting, og øker dermed risikoen for fuktbelastning mot konstruksjonen.

Våtrom > 1.etasje > Bad 1.etasje > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist mangelfulle fallforhold mot sluk, som ikke tilfredsstiller kravene som gjaldt på byggetidspunktet. Utførelsen medfører at vann ikke ledes tilstrekkelig effektivt mot sluk ved bruk. Mangelfullt eller redusert fall gjør våtrommet mindre funksjonelt og mindre sikkert i bruk. Dette kan føre til stående vann på gulvet, redusert avrenning til sluk og økt risiko for at vann renner mot tilstøtende flater eller ut av rommet.

Det avdekkes noe sår i overflaten på gulvflis ca. midt i rommet.

Våtrom > 1.etasje > Bad 1.etasje > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist mangelfull og/eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsone under servantskap, noe som gir økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Slike detaljer er spesielt utsatt i våtrom. Det er ukjent membran i kombinasjon med eldre sluk i støpejern uten klemring.

Det vurderes at mer enn halvparten av forventet teknisk levetid er passert, både for membranløsningen og for slukløsningen, basert på alder og type utførelse.

Det ble også registrert betydelig mengde smuss i sluk, samt tegn til rustdannelser, noe som indikerer aldring, begrenset vedlikehold og mulig svekkelse av slukets funksjon.

Årsaken til de registrerte avvikene vurderes å være eldre utførelse etter tidligere byggeskikk, som ikke tilfredsstiller dagens krav og anbefalinger til våtrom.

Våtrom > 1.etasje > Bad 1.etasje > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Toalettet er løst og ikke tilstrekkelig festet til gulvet. Forholdet kan medføre bevegelse i sanitærutstyret og gir økt risiko for lekkasje i tilkoblinger og skade på gulvkonstruksjon over tid.

Våtrom > 1.etasje > Bad 1.etasje > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, og døren har tette dørterskler, noe som ytterligere begrenser lufttilførselen til rommet.

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert slitasje på benkeplater. Videre er det observert eldre fuktskader i parkettgulv foran kjøle -/fryseskap. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdatoen, og skadene vurderes å være av eldre dato. Ifølge opplysninger skal forholdet ha oppstått i forbindelse med avisning av fryser

Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Ved overflatesøk i området rundt utslagsvask og inntaksledning er det registrert forhøyede fuktindikasjoner. Det er også observert saltutslag og avflassing av maling, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid. Forholdene tyder på at fukt sannsynligvis trekker opp fra grunnen (kapillært oppsug) gjennom konstruksjonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med stålplater, undertak av papp og rupanel. Tekkingen er fra 1983, etablert i forbindelse med tilbygg. Taket er kontrollert fra stige ved takfot.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert enkelte nedklemte bølger i stålplatene, trolig som følge av tråkk på taket. Videre er det observert noen ujevne skjøter, noe som kan påvirke takets tetthet over tid. Slike deformasjoner kan føre til økt belastning på innfestinger og økt risiko for vanninntrenging, særlig ved slagregn og snøsmelting.
Taktekking er fra 1983, og har med dette passert forventet levetid. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert lekkasje på befaringsdatoen, må takets alder og observerte forhold anses å gi forhøyet risiko for svikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taket bør følges opp med jevnlig kontroll, særlig av skjøter, innfestinger og eventuelle nedbøyninger i platene.
Utbedring av mindre forhold, som justering eller sikring av skjøter, kan vurderes som midlertidige tiltak.
Det anbefales å planlegge for full utskifting av taktekking, da levetiden er overskredet og ytterligere reparasjoner vil ha begrenset varighet og effekt.
Ferdsel på taket bør begrenses for å unngå ytterligere deformasjoner.

Tilstandsrapport



Taktekking mot sør.



Ujevne platerskjøter.



Ujevne platerskjøter.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag og pipehatter er utført i metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato og har passert forventet teknisk levetid. Selv om det ikke er observert akutt funksjonssvikt på befaringsdatoen, medfører alder og normal slitasje forhøyet risiko for lekkasjer, korrosjon og redusert funksjon over tid.
Det er registrert en del flassing og slitasje på pipehatter, noe som indikerer påbegynt overflateforvitring og økt risiko for videre korrosjon.
Videre er det kun etablert ett nedløp på hver side av bygget, til tross for en samlet huslengde på ca. 13 meter. Dette kan medføre begrenset avrenningskapasitet ved kraftig nedbør, med risiko for overbelastning av takrenner og ugunstig bortledning av overvann.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette vurderes ikke som avvik fra byggeår, da det ikke forelå generelt krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet. Etter dagens sikkerhetsnivå kan manglende snøsikring likevel medføre risiko for snø- og isras, særlig der det er ferdsel under takutspring.
Det mangler tilfredsstillende og sikker adkomst til pipe for feier, noe som kan vanskeliggjøre feiing og tilsyn i henhold til gjeldende krav til sikker utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takrenner, nedløp og beslag, med særlig fokus på korrosjon, skjøter og festepunkter.
Påregn utskifting av takrennesystem og beslag, da forventet teknisk levetid er overskredet og videre reparasjoner vil ha begrenset varighet.
Pipehatter bør utbedres, overflatebehandles eller erstattes, avhengig av faktisk materialtilstand.
Det bør vurderes å etablere flere nedløp for å sikre tilstrekkelig kapasitet for bortledning av overvann.
Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på takflater der snø- og isras kan utgjøre fare for personer eller materielle verdier.
Det bør etableres forskriftsmessig og sikker adkomst til pipe, eksempelvis i form av stigeløsning og eventuell takplattform.

Tilstandsrapport



Flassing på pipehatt.



Flassing på pipehatt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelig bygningsdel er oppført med yttervegger i Y-tong (porebetong). Tilbygg er utført i tradisjonelt bindingsverkskonstruksjon. Bygningen har stående tømmermannskledning på fasader, med liggende kledning i gavltrekanter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det avdekkes råteskader i enkelte kledningsbord samt vindskiebord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadde kledningsbord og vindskiebord bør skiftes ut med nytt.
Det anbefales å kontrollere underliggende konstruksjon for eventuelle skjulte fukt- eller råteskader i forbindelse med utskifting.
Årsak til fuktpåvirkning bør avklares og utbedres, eksempelvis gjennom bedre vannavrenning, tettere beslag eller forbedret lufting bak kledning.
Overflater bør overflatebehandles og vedlikeholdes regelmessig for å redusere risiko for ny skadeutvikling.



Råte i kledning.



Råte i vindskiebord.



Råte i vindskiebord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kaldtloft med adkomst via luke i gang. Takkonstruksjonen er utført i treverk med sperretak. Det er etablert ca. 20 cm isolasjon i bjelkelaget. Loftet er ventilert med luftespalte ved gesims samt ventiler i gavlvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder i papirlaget på isolasjonen, som vurderes å stamme fra en tidligere lekkasje i overgangen mellom opprinnelig del og tilbygg.
Det ble ikke påvist aktiv fukt eller pågående lekkasje på befaringsdatoen.
Samme forhold har medført synlige fuktskjolder og skader i tak□ess□plater i underliggende soverom, noe som indikerer at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning.
Det kan ikke utelukkes at noe av påviste forhold også kan ha sammenheng med kondensproblematikk, som ofte oppstår i vinterhalvåret når temperaturforskjellene mellom inne og ute er størst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet anbefales fulgt opp og overvåket over tid, særlig gjennom vinterhalvåret.
Det bør gjennomføres kontroll av overgang mellom opprinnelig del og tilbygg, med fokus på tetthet og eventuell risiko for fuktinntrenging.
Ventilasjon og isolasjonsforhold på loft bør kontrolleres og vurderes, for å redusere risiko for kondensdannelse.



Ovsikt under isolasjonen på loft (skadested).



Fuktmåling i taksperre.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med 2□lags glass fra 1983. I tillegg er det fire vinduer med farget blyglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduspakningene vurderes som sprø og uttørket. Vindune fremstår som slitte, og det er observert utvendige sprekker i trevirket, noe som indikerer aldring og langvarig eksponering for værpåvirkning. Videre er det registrert flassing og slitasje på vannbrettbeslag, særlig ved gavlvegg mot øst.
De registrerte forholdene medfører økt risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling dersom tiltak ikke gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprø og uttørkede vinduspakninger bør skiftes ut for å bedre tetthet og redusere luft- og varmetap.
Utvendige sprekker i treverk bør utbedres og overflatebehandles, eventuelt skiftes ut der skadeomfanget tilsier det.
Vannbrettbeslag med flassing og slitasje anbefales overflatebehandlet eller erstattet, særlig på værutsatte fasader.
Det anbefales å planlegge for utskifting av vinduer, da alder og samlet tilstand tilsier at videre reparasjoner vil ha begrenset effekt.

Tilstandsrapport



Råteskader i vundsuslist.



Datomerking i glass. (februar 1983)

TG 2 Dører

Beskrivelse

Profilert ytterdør i tre, med slett utførelse på innsiden.
Balkongdører er utført i malt tre med glass. Balkongdør i stue er fra 1983, mens balkongdør på soverom er fra 2008.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdør og balkongdør i stue er av eldre dato og har med dette passert forventet teknisk levetid for tredører. Alderen medfører normal slitasje og gir forhøyet risiko for redusert tetthet, luftlekkasjer og varmetap, selv om dørene fremstår som funksjonelle.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av eldre dører, herunder justering, overflatebehandling og kontroll av tetningslister.
Sprø eller slitte pakninger bør skiftes ut der dette ikke allerede er gjort.
Det bør planlegges for utskifting av eldre dører, da videre reparasjoner har begrenset effekt grunnet alder.



Ytterdør.



Balkongdør i stue.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en balkong mot øst med adkomst fra soverom. Balkongen er på ca. 3 m² og oppført i trekonstruksjon med spaltegulv.

Videre er det etablert trapp og romslig terrasse mot sør og vest, med adkomst fra stue. Terrassen har et samlet areal på ca. 40 m², terrassen etablert på terreng og delvis skjermet med levegger og hekker. Det er også tilrettelagt med markise og utepeis/sittegruppe.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist høy værslitasje og stedvis påbegynte råteskader i treverk knyttet til balkong og terrasse. Overflatebehandling fremstår slitt, og treverket er direkte utsatt for værpåvirkning, noe som øker risikoen for videre nedbrytning og svekket konstruksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Skadet og svekket treverk bør kontrolleres nærmere og skiftes ut der råte er påvist.
Øvrige tredeler bør utbedres og overflatebehandles for å hindre videre fuktopptak.
Det anbefales regelmessig vedlikehold og ettersyn av balkong og terrasse for å redusere risiko for videre skadeutvikling.
Dersom tiltak utsettes, må det påregnes ytterligere nedbrytning og økte reparasjonskostnader.



Balkong.



Terrasse.



Terrasse/trapp.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp 1. utenfor entrè/inngangsparti, mur/betongkonstruksjon med skiferheller i trinn. metallrekkverk.
trapp 2. tre trapp i vinklet utføresle ned til terrasse med håndløper mot husvegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist slitasje og elde på utvendige trapper, både trapp i mur/betong ved inngangsparti og tretrapp ved terrasse.
Det er ikke observert akutt svikt på befaringsdatoen, men samlet tilstand indikerer kommende vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tretrapp bør vedlikeholdes, herunder sliping, utskifting av eventuelt svekket treverk og ny overflatebehandling for å redusere videre nedbrytning.
Mur/betongtrapp bør kontrolleres jevnlig for løse eller skadde skiferheller og generelt vedlikeholdes ved behov.
Rekkverk og håndløpere anbefales kontrollert for innfesting, stabilitet og korrosjon, og vedlikeholdt der det er nødvendig.



Mur/betong trapp.



Tretrapp.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som flat og lett tilgjengelig. Innkjøring mot garasje er opparbeidet med belegningsstein, det er etablert en steinbelagt passasje mellom garasje og bolig, som gir god fremkommelighet og enkel tilgang mellom bygningene.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

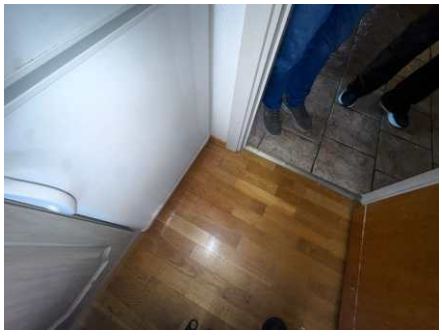
Gulvoverflater av: Parkett, gulvbelgg, laminat, fliser, furugulv og teppe.
Veggoverflater av: Malt tapet, tapet samt ubehandlet og malt panel.
Himlingsoverflater av: Tak-ess plater/himlingsplater og panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

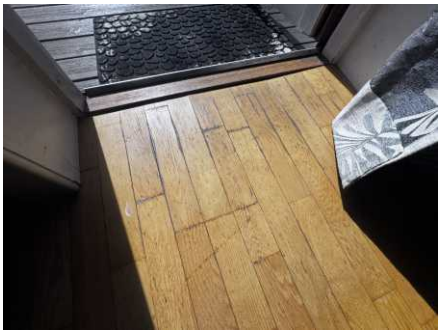
Det er registrert eldre fuktskader i parkettgulv på kjøkken, foran kjøleskap, samt i stue foran balkongdør. Videre er det observert eldre fuktskjolder og skader i tak□essplater og øvre del av vegg på soverom, jf. punkt under Takkonstruksjon/Loft. Det ble ikke påvist fuktindikasjoner i de aktuelle områdene på befaringsdatoen, og forholdene vurderes å være av eldre dato. Utover dette fremstår overflater med normal alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadet parkett, tak□essplater og veggoverflater kan utbedres eller skiftes ut dersom forholdene er sjenerende eller av estetiske hensyn. Eventuelle nye tegn til fukt bør følges opp nærmere.
Fliser med påvist bom□lyd anbefales kontrollert nærmere. Aktuelle fliser bør tas opp og legges på nytt for å sikre tilfredsstillende heft og redusere risikoen for videre skadeutvikling.



Eldre fuktskader i parkettgulv, kjøkken.



Eldre fuktskader i parkettgulv, stue.



Bom-hullyd under flere fliser i gang.



Eldre fuktskader himling/vegg på soverom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag:

Tilstandsrapport

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue/kjøkken 1. etasje. 20 mm.
Gang 1. etasje. 12 mm.

Kjellerstue:
Gang/kjellerstue i kjeller. 13 mm

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. etasje 240 cm.
Gang 2. etasje 240 cm.

Kjeller
Gang i kjeller: 209 cm.
Kjellerstue: 208 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med heldekkende utvendig beslag i metall. Det er montert murpeis i stue, tilknyttet pipen. I stuen er pipen forblendet med pyntestein/mur, som en del av rommets utførelse.
Sotluke er plassert på bad i kjeller. Det er også installert en parafinnbrenner under peisovnen, men denne har ikke vært i bruk i nyere tid. Tilhørende påfyllingstank for parafin er plassert i gang utenfor badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Teglsteinspipen er av eldre dato, og det er ikke kjent om det er utført rehabilitering etter byggeår. Pipevanger i 1. etasje har ikke 4 synlige siderog har derfor ikke vært mulig å kontrollere visuelt. Forholdet gir økt usikkerhet, og det kan ikke utelukkes skjulte avvik i konstruksjonen.
Videre er det avdekket rester etter fuglereir i pipeløpet, observert via inspeksjonsluke på bad i kjeller. Funnet indikerer at pipen tidligere har vært tilgjengelig for fugler. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere blokkeringer eller innsnevringer i pipeløpet.

Parafinbrenner og tilhørende tank er av eldre dato, og det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales videre oppfølging og kontroll av pipen, fortrinnsvis i forbindelse med ordinær feiing eller ved fagkyndig vurdering.
Det bør vurderes kamera□inspeksjon av pipeløpet for å avdekke eventuelle gjenværende blokkeringer, innsnevringer eller skader.
Dersom avvik påvises, kan utbedring eller rehabilitering bli nødvendig for å sikre tilfredsstillende funksjon og trygg bruk.

Det anbefales å avklare om parafinbrenner og dagtank er fullstendig tømt og frakoblet.
Det bør vurderes å fjerne parafinbrenner og påfyllingstank, alternativt sikre installasjonen på en forskriftsmessig måte dersom den ikke skal benyttes videre.
Ved behov anbefales fagkyndig vurdering, særlig for å avklare eventuell restmengde parafin og risiko for lekkasje.

Kostnadsestimat gjelder for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Rester etter fuglereir i sotluke på bad i kjeller.



Peis i stue 1.etasje

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen har utlektede vegger mot terreng. Denne typen konstruksjon er vanlig i eldre bygninger og konstruksjoner oppført etter tidligere byggeskikk. Utlektede vegger under bakkenivå er utsatt både for fuktinntrenging fra grunnen og for kondensdannelse.

Temperaturforskjeller mellom oppvarmet inneluft og kalde yttervegger mot terreng kan føre til kondens i hulrommet bak utlektingen, også uten direkte vanninntrenging. Slike forhold kan utvikle seg skjult over tid.

Det ble utført fuktmåling i bod 2 i kjeller, via hulltaking i utlektet vegg mot terreng, ved bruk av egnet instrument. Målingen viste relativ luftfuktighet på 51,5 % ved 15,4 °C. Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befaringsdatoen var 9,4 %. Måleresultatene vurderes som tilfredsstillende på måletidspunktet.

Instrumentet er kalibrert for målt tresort (nordisk gran).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Underetasjen har utlektede veggkonstruksjoner mot terreng, som regnes som en kjent risikokonstruksjon, spesielt i eldre bygninger. I de utlektede veggene er det benyttet plast/dampsperre, noe som vurderes som uhensiktsmessig. Dampsperre i konstruksjoner mot terreng og på kald side kan hindre uttørking og dermed gi økt risiko for kondens, fuktopphopning og skadeutvikling i veggkonstruksjonen.

Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdatoen ved utførte målinger. Likevel vurderes konstruksjonsoppbygningen og byggets alder at det medfører forhøyet risiko for fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å følge opp og overvåke konstruksjonen over tid, med særlig oppmerksomhet på lukt, synlige fuktsymptomer eller endringer i inneklima. Det bør videre vurderes ombygging til en mer fuktsikker og diffusjonsåpen løsning, bedre tilpasset vegger mot terreng, for å redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer.

Forhold knyttet til rom under terreng må sees i sammenheng med drenering, terrengfall og utvendig fuktsikring av grunnmur.

Manglende tiltak kan over tid føre til økt risiko for skjulte fuktskader, herunder muggsoppvekst og mikrobiell aktivitet, samt redusert levetid på bygningsmaterialer og mulig negativ påvirkning på inneklima

Tilstandsrapport



Fuktmåling i lukket veggkonstruksjon.



Fuktmåling med pigg i treverk.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilbygget har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Adkomst til krypkjelleren er via luke ved terrasse på sørsiden. Det er etablert fuktsperre mot grunn, og det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyet fukt eller fuktskader i området rundt/innenfor inspeksjonsluken på befaringsdatoen.



RF og temperatur i krypkjeller.



Fuktmåling i treverk.



Overflatetemperatur og kondenspunkt.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen fremstår som relativt bratt, og det er kun etablert håndløper på én side. Videre er trinnene smale, med en dybde på ca. 15 cm, noe som medfører at trappen må benyttes delvis sidelengs. Utformingen gir redusert gangkomfort og økt risiko for snubling og fall, særlig for barn, eldre eller ved bæring av gjenstander.

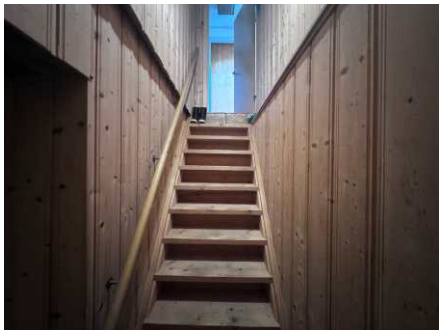
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales etablering av håndløper på begge sider,
vurdering av økt trinnbredde eller alternativ utforming for bedre ergonomi og sikkerhet.

Dersom utbedring ikke gjennomføres, bør trappen brukes med aktsomhet, og forholdet må tas med i vurderingen av funksjonalitet og sikkerhet.



Tretrapp mellom 1.etasje og kjeller

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av en kombinasjon av hele, glatte tredører og profilerte, 2.stk malte profilerte tredører i kjeller. Det er også en dør med strukturert glassfelt mellom entré og gang.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand, med normal alder og bruksslitasje.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming via varmpepumpe og peis i stue, samt elektriske panelovner og varmekabler i gang.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og panelhimling. Det inneholder et vegghengt
servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og lysarmatur med stikkontakt.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet med tett bunnlist mot gulv med skyvedører. Det er hjelpesluk i dusjnisjen. Hovedsluk er plassert utenfor og er i støpejern.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Frittstående toalettet.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.
Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast og støpejern.

Alder på badet er ukjent, men det er oppgradert etter byggeår ifølge selger. (uten slukskifte).

Hovedstoppekran befinner seg på vaskrom i kjeller.

Tilstandsrapport



Kontroll hovedsluk.



Kontroll hjelpesluk.

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. (hovedsluk).

Det avdekkes noe sår i overflaten på gulvflis ca. midt i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

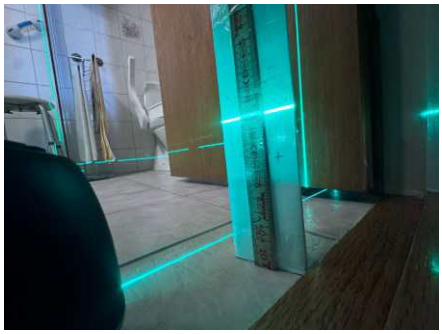
Det er påvist mangelfulle fallforhold mot sluk, som ikke tilfredsstiller kravene som gjaldt på byggetidspunktet. Utførelsen medfører at vann ikke ledes tilstrekkelig effektivt mot sluk ved bruk.
Mangelfullt eller redusert fall gjør våtrommet mindre funksjonelt og mindre sikkert i bruk. Dette kan føre til stående vann på gulvet, redusert avrenning til sluk og økt risiko for at vann renner mot tilstøtende flater eller ut av rommet.

Det avdekkes noe sår i overflaten på gulvflis ca. midt i rommet.

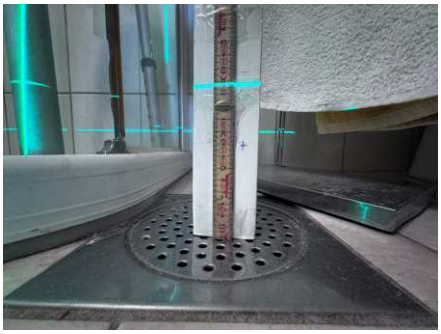
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Referansepunkt. flis ved terskel.



ca. 18 mm høydeforskjell til topp slukrist.

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist mangelfull og/eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsone under servantskap, noe som gir økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Slike detaljer er spesielt utsatt i våtrom. Det er ukjent membran i kombinasjon med eldre sluk i støpejern uten klemring.

Det vurderes at mer enn halvparten av forventet teknisk levetid er passert, både for membranløsningen og for slukløsningen, basert på alder og type utførelse.

Det ble også registrert betydelig mengde smuss i sluk, samt tegn til rustdannelser, noe som indikerer aldring, begrenset vedlikehold og mulig svekkelse av slukets funksjon.

Årsaken til de registrerte avvikene vurderes å være eldre utførelse etter tidligere byggeskikk, som ikke tilfredsstiller dagens krav og anbefalinger til våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å redusere risiko for lekkasjer, fuktskader og påfølgende skade på tilstøtende konstruksjoner, anbefales det at våtrommet oppgraderes. Dette innebærer blant annet:

utskifting av sluk til moderne løsning med klemring,
etablering av dokumentert membran og tettesjikt,
korrekt utførelse av rørgjennomføringer i våtsone,
samt oppbygging av gulv og vegger i henhold til gjeldende krav.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes forhøyet risiko for skjulte fuktskader, redusert levetid på konstruksjoner og økt kostnad ved fremtidig rehabilitering. Konsekvensene ved eventuell svikt vurderes som alvorlige, særlig fordi skader ofte utvikler seg skjult i våtrom.



Kontroll av hjelpesluk.



Kontroll av hovedslu



Rørgjennomføringer i baderomsgulv under servant.

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

(Det er registrert noe svelling på servantskap sannsynlgvis etter vannsøl e.l, forholdet vurderes som kosmetisk).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettet er løst og ikke tilstrekkelig festet til gulvet. Forholdet kan medføre bevegelse i sanitærutstyret og gir økt risiko for lekkasje i tilkoblinger og skade på gulvkonstruksjon over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Toalettet anbefales forskriftsmessig festet til gulvet, og tilkoblinger bør samtidig kontrolleres for tetthet. Utbedring bør utføres for å redusere risiko for lekkasje og videre følgeskader.
Sve



Løst toalett.



Dusjhjørne med tette lister i bunn.



Fuget/tett mellom dusjlist og gulv.

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, og døren har tette dørterskler, noe som ytterligere begrenser lufttilførselen til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved spalte under dør, ventil i dør eller annen egnet løsning. Manglende tilluft kan over tid bidra til økt fuktbelastning, kondensdannelse og dårligere inneklima, samt svekke effekten av avtrekksventilasjonen og øke risikoen for fuktrelaterte skader.

Tilstandsrapport



Baderomsdør med tett dørterskel.



Baderomsdør med tett dørterskel.

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tradisjonell hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Delevegger er i Y-tong, men det ble foretatt måling av RF og temperatur via 10 mm hull ifra tilstøtende rom - stue/kjøkken.

Hull og måling i lukket veggkonstruksjon er tatt tilstøtende dusjsone.
Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet på 36,5 % ved 16,6 °C duggpunkt ved 1,8°C
i tilleg ble det gjort overflatesøk på vegg i dusjsone, uten tegn til fuktindikasjoner.

Målerestultatet vurderes som tilfrestillende.



Måling av RF. og temperatur i lukket konstruksjon.



Overflatesøk på vegg i dusjsone.



Overflatesøk på vegg i dusjsone.



Overflatesøk på vegg i dusjsone.

KJELLER > BAD I KJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad med enkel standard. Gulvet er flislagt med varme, og veggene har tapet, flislagt over badekar. Rommet er utstyrt med servantskap med ovenpåliggende servant og ett□greps blandebatteri, samt vegghengt høyskap og overskap. Det er montert speil og lysarmatur med stikkontakt.
Videre er badet innredet med frittstående toalett, badekar og dusjkabinett med hånddusj. Sluket er plassert ca. midt i rommet, Slukrist lar seg ikke enkelt

åpne for inspeksjon/kontroll.

Ventilasjon via avtrekksventil i himling, begrenset tilluft, da dørsterkel er tett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er utført med løsninger og materialbruk som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, membran, slukløsning eller våtsoner. Badets tekniske oppbygning og alder medfører at rommet har begrenset sikkerhet for videre normal bruk over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vurderes som nødvendig å totalrenovere våtrommet for å sikre tilfredsstillende funksjon og fuktsikkerhet i tråd med dagens krav og forskriftsnivå.

Kostnadsestimat er basert på "enkel utførelse" med gjenbruk av utstyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bad i kjeller.



Bad i kjeller.



Slukrist lar seg ikke enkelt åpne for inspeksjon/kontroll. (TGIU)

KJELLER > BAD I KJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

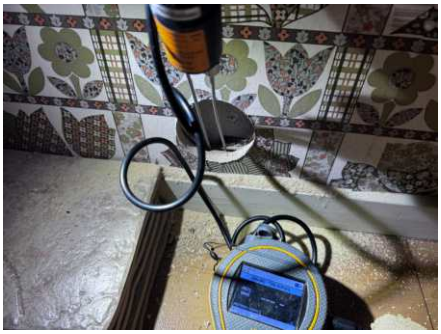
Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra bod 1/verksted mot våtsone 48,4 % ved 17,2 °C duggpunkt ved 5,7 °C
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i lukket veggkonstruksjon.



Fuktmåling med pigg i bunnsvill av tre.

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med enkel standard. Gulvet er utført i malt betong, og veggene har tapet. Rommet er utstyrt med dobbel utslagsvask samt varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er utført med løsninger og materialbruk som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, membran, slukløsning eller våtsoner. Badets tekniske oppbygning og alder medfører at rommet har begrenset sikkerhet for videre normal bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det vurderes som nødvendig å totalrenovere våtrommet for å sikre tilfredsstillende funksjon og fuktsikkerhet i tråd med dagens krav og forskriftsnivå.

Kostnadsestimat er basert på "enkel utførelse" med gjenbruk av utstyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom.



Det er plastsluk i gulv uten klemring.

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra bod 2 mot våtsone (gulv) på vaskerom, 48 % ved 16,5 °C duggpunkt ved 5,5 °C

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Måleresultatene ved hulltaking vurderes å være tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Overflatesøk i området rundt utslagsvask/inntaksledning: Det avdekkes forhøyet fuktindikasjoner i dette området, og det er tegn på saltutslag og malingavflass.
fukten trenger sannsynligvis opp ifra grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved overflatesøk i området rundt utslagsvask og inntaksledning er det registrert forhøyede fuktindikasjoner. Det er også observert saltutslag og avflassing av maling, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid. Forholdene tyder på at fukt sannsynligvis trekker opp fra grunnen (kapillært oppsug) gjennom konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere, herunder avklare omfanget av fuktpåvirkningen og eventuell sammenheng med drenering, utvendig fuktsikring eller grunnforhold. Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen, eksempelvis forbedring av drenering eller andre fuktsikrende tiltak.

Dersom forholdet ikke utbedres, kan vedvarende fukt føre til videre nedbrytning av overflater, økt risiko for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner samt negativ påvirkning på inneklima over tid.



Fuktmåling i lukket veggkontruksjon.



Fukmåling med pigg i bunnsvill.



Fuktsøk overflate gulv.



Fuktsøk overflate gulv.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Gulvoverflate av parkett Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater av heltre. Nedfelt 1 1/2 oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer og nisje for kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin under benk og plass for toppmatet vaskemaskin. Ventilator under overskap. Vannrør av kobber og Avløpsrør av plast. Stoppekran under oppvaskkum.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje på benkeplater. Videre er det observert eldre fuktskader i parkettgulv foran kjøle-/fryseskap. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdatoen, og skadene vurderes å være av eldre dato. Ifølge opplysninger skal forholdet ha oppstått i forbindelse med avisning av fryser

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Benkeplater bør følges opp med normalt vedlikehold eller utskifting ved behov. Område med fuktskadet parkett kan repareres eller skiftes ut dersom skadene er sjenerende eller vurderes som uakseptable av bruksmessige eller estetiske hensyn. Det anbefales at kjøle-/fryseskap benyttes og vedlikeholdes slik at fremtidig vannsøl og fuktpåvirkning unngås.



Kjøkken.



Overflatsøk ved fuktskadet parkettgulv.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med utkast via yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er utekran utenfor vaskerom.

Vurdering av avvik:

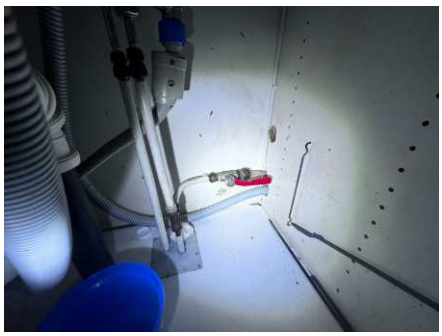
• Det er avvik:

Det vurderes at mer enn halvparten av forventet levetid er passert for de innvendige vannledningene. Basert på alder og normal slitasje foreligger det økt risiko for lekkasjer og redusert driftssikkerhet over tid, selv om det ikke er påvist akutte problemer på befaringsdatoen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å påregne utskifting eller rehabilitering av de innvendige vannledningene innen overskuelig tid, særlig ved kommende oppgraderinger av våtrom eller kjøkken. Eksisterende rør bør følges opp med jevnlig kontroll, og eventuelle tegn til lekkasje eller trykkfall bør utbedres raskt. Manglende tiltak kan over tid medføre økt risiko for vann og fuktskader, med påfølgende kostbare følgeskader på bygningskonstruksjoner.



Vannrør og stoppekran under oppvaskkum på kjøkken.



Vanninntak og hovedstoppekran på vaskerom i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

• Det er avvik:

Det vurderes at mer enn halvparten av forventet levetid er passert for de innvendige avløpsledningene. Basert på alder og normal slitasje foreligger det økt risiko for redusert funksjon, lekkasjer og tilstopping over tid.

Alder på anlegget innebærer at skader kan oppstå plutselig.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å påregne utskifting eller rehabilitering av de innvendige avløpsledningene basert på anleggets alder. Videre bør ledningene kontrolleres jevnlig, og eventuelle tegn til lekkasjer, redusert avrenning eller tilbakeslag bør følges opp raskt.

Selv om det ikke vurderes behov for umiddelbare utbedringstiltak, kan manglende oppfølging over tid medføre økt risiko for vann og fuktskader, med påfølgende kostbare følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.



Avløp/hovedstammpe i støpejern fra byggepr.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er etablert mekanisk avtrekk på kjøkken, og tilluft skjer hovedsakelig via spalter i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert tette dørterskler, noe som kan begrense luftgjennomstrømning mellom rom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre luftpassasje mellom rom, for eksempel ved å tilrettelegge for spalte under dør, ventil i dørblad eller annen egnet løsning. Manglende forbedring kan over tid bidra til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og redusert funksjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmpepumpe i stue fra 2013, utført service i nyere tid ifølge selger.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 194 liter, plassert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Videre er det påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel, og den har med det passert forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

På bakgrunn av tankens alder anbefales det å påregne utskifting av varmtvannstanken. Manglende utskifting kan over tid medføre økt risiko for lekkasje og påfølgende vann og fuktskader, Ved utskifting vil det være naturlig å etablere ny, forskriftsmessig el-tilkobling samtidig.



Varmtvannsbereder på 194 l fra 1993.



Varmtvannsbereder på vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer plassert i trappeløp. Det elektriske anlegget er basert på åpne føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 60 Amp, 500 V. Anlegg.

Selger har fått anbefaling om å bytte/oppgradere innmat i sikringsskapet.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Bytte rørholdere til lampe. datert 10. mai 2007.
   (Mangler samsvarserklæring for varmekabel lagt etter 1999).

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

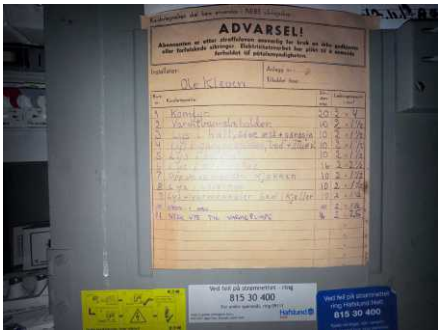
Generell kommentar

Tilsynssak avsluttet 14.05.2025

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnen består av løsmasser, det vil si sand, grus, stein og blokk som er avsatt av smeltevann fra isbreer.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret (ca. 1960) består normalt av drensrør i tegl eller betong. Grunnmuren ble typisk påsmurt fuktsikring i form av gudron/tjærebasert tettemasse (påstryksmasse). Tilbakefylling rundt grunnmuren ble vanligvis utført med stedlige masser, uten separerende drenerende lag slik man benytter i dag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ingen synlig fuktsikring over terreng, noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning av grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Videre vurderes det at mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringssystemet er overskredet. Eldre dreneringsløsninger har ofte redusert funksjonsevne og kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet anbefales vurdert nærmere, blant annet i sammenheng med terrengfall og rom under terreng. Det bør påregnes utbedring eller fornyelse av drenering, samt etablering av tilfredsstillende utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette over tid gi økt risiko for fuktinntrenging i kjellerkonstruksjoner, med påfølgende skader.



Ingen synlig fuktsikring over terreng.



Ingen synlig fuktsikring over terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmur er utført i Y-tong (porebetong) muren er pusset og malt utvendig. Bygningen er fundamentert med støpt betongplate på grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe sprekkdannelser i grunnmuren, samt løs og avskallende murpuss på sørsiden av boligen. Forholdene indikerer alder/slitasje og kan medføre at fukt lettere trenger inn i konstruksjonen. Løs puss gir redusert beskyttelse av murverket og øker risikoen for videre nedbrytning over tid

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekker i grunnmuren og fjerne løs murpuss, etterfulgt av ny puss og egnet overflatebehandling tilpasset murverket.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre forvitring og fuktpåvirkning føre til økt skadeomfang, redusert levetid på grunnmuren og mulig påvirkning på inneklima i tilstøtende rom.



Oppsprekking og løs murpuss.



Oppsprekking og løs murpuss.



Oppsprekking og løs murpuss.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt med beleggninsstein, plen og terraser mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist utilstrekkelig fall eller tilnærmet flatt terreng inn mot grunnmur. Forholdet kan føre til opphopning av overflatevann langs grunnmuren, særlig ved kraftig nedbør og snøsmelting, og øker dermed risikoen for fuktbelastning mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å korrigere terrenget slik at vann føres godt bort fra grunnmuren, Eventuelt bør tiltak vurderes i sammenheng med forbedring av overflatevannshåndtering, som etablering av drenerende masser, renner eller annen avledning av vann.
Manglende utbedring kan over tid medføre økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og kjellerkonstruksjoner, med påfølgende skader på materialer, redusert levetid og mulig negativ påvirkning på innemiljø i rom under terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Selger opplyser at det for en del år siden oppstod tilbakeslag i avløpet som følge av rotinntrenging. Forholdet ble utbedret, og det er ikke opplyst om gjentakende problemer i ettertid.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det foreligger radonmåling utført i perioden 15.11.2005–23.01.2006. Målingen viser en beregnet årsmiddelverdi på 46 Bq/m³, som på måletidspunktet var langt under anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m³ og betydelig under øvre grenseverdi på 200 Bq/m³.

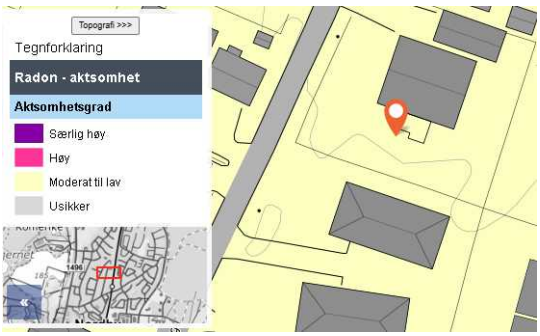
Målingen er imidlertid over 20 år gammel og kan derfor ikke anses som representativ dokumentasjon for dagens situasjon. Resultatet har likevel verdi som historisk informasjon, og det anbefales å gjennomføre ny radonmåling for å avklare nåværende nivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Radon - aktsomhet, moderat til lav.


Radonmåling fra 2006.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet. sannsynligvis oppført i samme periode som tilbygg i 1983.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført i trekonstruksjon på ringmur med støpt betongsåle. Utvendige vegger er kledd med stående tømmermannskledning, med liggende kledning i gavltrekanter. Bygningen har elektrisk garasjeport i tre, samt to vinduer og én dør.

Garasjen har saltakkonstruksjon med A□takstoler i tre. Taket er tekket med stålplatetak, med undertak av papp og rupanel, tilsvarende takløsningen på hovedhuset. Garasjen vurderes å være oppført samtidig med eller rundt samme periode som boligens tilbygg, antatt omkring 1983.

Garasjen er uisolert, men det er etablert elektrisk anlegg med stikkontakter samt belysning både innvendig og utvendig.

Innvendig gulvareal er ca. 38 m², målt mellom blokkene. Takhøyde er målt til 2,44 cm til underside av undergurt/takstol.

Tilstand – Garasje

Garasjen fremstår generelt i brukbar stand sett i forhold til alder. Det er imidlertid registrert lokale råteskader i kledning og vindskier, samt betydelig slitasje og råte i vindu i bakvegg, under vinduet er det også noe løs/avskallet murpuss. Det er ikke registrert tegn til fuktinntrenging eller utett taktekking.

De påviste skadene vurderes som begrensede, men indikerer behov for vedlikehold.

Tiltak

Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet treverk/vindu, samt gjennomføre nødvendig overflatebehandling for å forhindre videre skadeutvikling. Øvrig utvendig treverk bør følges opp med jevnlig vedlikehold.

Konsekvens

Manglende utbedring kan over tid føre til videre råteutvikling, økt skadeomfang og redusert levetid for konstruksjonen.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

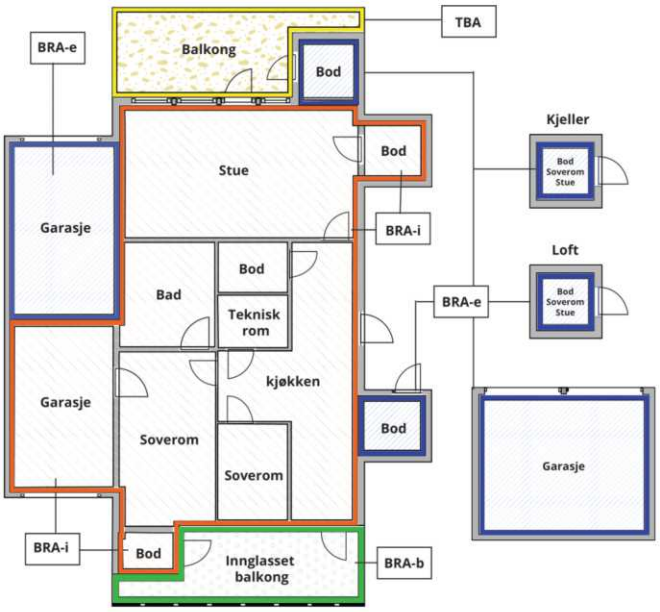
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	125			125	43
Kjeller	78			78	
SUM	**203**				**43**
SUM BRA	**203**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, gang, bad 1.etasje, kjøkken, stue/spisestue, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang, bod. 1/verksted, bod. 2, bad i kjeller, vaskerom i kjeller, kjellerstue / innredet rom, innredet rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger som inkluderer tilbygg fra 1983. er ikke sett.
Orginaltegninger er fremlagt, men det er avvik fra disse ifbm. tilbygg i 1983. - Utvidet stue/gang og fjernet vegg mellom kjøkken og stue.

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innredet rom/Soverom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei og tilstrekkelig dagslys, og anses derfor som ikke lovlig rom for varig opphold.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		38		38	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal garasje 38 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Andreas Brørvik	Takstingeniør
	Vigdis Tanke	Datter

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	142	82		0	970.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørkevegen 21

Hjemmelshaver
Tanke Wivi Therese

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en rolig og etablert beliggenhet i et boligområde på Jessheim. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse, og har kort avstand til sentrale servicetilbud, skole, barnehage, kollektivtransport og Jessheim sentrum. Beliggenheten gir enkel adkomst til hovedveinettet og er godt egnet for familier og pendlere.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er flat og opparbeidet, med belegningsstein i innkjøringen som gir god og praktisk adkomst. Eiendommen består ellers av plenarealer med variert beplantning, herunder prydbusker og hekker.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke utfylt eller tilgjengelig på tidspunktet for utarbeidelse av denne rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	12.05.2026
2	21.05.2026	21.05.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Oppdraget er å utarbeide tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen. Undertegnede har ingen bindinger til eier/selger. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Ved salg av bolig er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre hus/boliger er bygget ihht andre krav og byggeskikker en de som er gjeldende i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp feil og mangler som en visuell befaring ikke klarer å avdekke. Det gjøres generelt oppmerksom på at eldre bygninger har dårligere isolasjonsevne i forhold til dagens moderne boliger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260143
Addresse	Bjørkevegen 21		
Postnr.	2068	Sted	JESSHEIM
Selgers navn	Wivi Therese Tanke		
Selgers navn	Vigdis Helene Tanke		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Øyvind Thorberg Simonsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

06/1974

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

52 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
V H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

19613886

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppussing av badet. Ca 1990. Vet ikke hv som ble gjort

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Vet ikke

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Innredning av kjellerstue bad ekstra rom. Gjort av min far

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Se tilstandsrapport

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Radonspor bq/m3: 62 Radon-ÅRSM bq/M3: 46

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest tilbygg og ny garasje 15. april 1985

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.05.2026

Signert av *Vigdis Helene Tanke*

Initialer selger:
V H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Bjørkevegen 21, 2068 JESSHEIM**	
Dato for energimerking **13.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295228**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6930816**
Gårdsnummer **142**	Bruksnummer **82**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **203,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **203,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **239,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **304,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **61 860 kWh**

ULLENSAKER
KOMMUNE

Proconet

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	91388	Nina Skoglund	18.05.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 142 BNR: 82 SNR:

Forespørsel datert: 12.05.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 970,6 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 i reguleringsplan for «» vedtatt m/best. vedtatt 16.10.1998..

Endringer:

☒ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse - nåværende. Sikringssone -- Andre sikringssoner vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for:

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 veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☒ Vannmåler er ikke installert.

☒ Eiendommen ligger offentlig veg.

☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 16164,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

«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 2008.
Fasadeendring byggemeldt 1980.

Garasje byggemeldt 1983.
Tilbygg byggemeldt 1983.

☒ Har ferdigattest for tilbygg og garasje.

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er i registrert i matrikkelen.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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


142/37
142/66
142/135
142/55
142/337
19/241
19/242
19/35
19/39
142/237
142/134
142/166
19/40
19/229
142/97
142/366
142/148
X 6670900
19/55
142/179
142/44
142/28
19/536
142/74
19/231
19/324
19/428
142/82
142/83
142/46
142/100
19/9
142/81/1
142/81
142/81/2
142/84
142/376
142/376/4
142/376/3
142/376/2
142/376/1
19/82
142/36
X 6670800
142/80
142/79
19/497
142/40
19/391
142/187
142/35/2
19/81
142/94
142/233
142/35
142/156
142/35/1
142/28
142/71
142/50
142/70
142/172
Blåkvegen
Lyngvegen
621000


Y 620900
Y 621000
X 6670900
X 6670800
19/241
19/242
19/35
19/39
19/41
19/229
19/55
19/536
19/324
19/428
19/19
19/82
142/55
142/135
142/337
142/166
142/237
142/134
142/97
142/368
142/48
142/179
142/44
142/74
142/9
142/82
142/83
142/81/*1
142/46
142/100
142/81
142/81/*2
142/84
142/376
142/376/*4
142/376/*3
142/376/*2
142/376/*1
142/36
142/80
142/79
142/4
142/187
142/94
142/183
142/35/*2
142/156
142/15
142/35
142/35/*1
142/50
142/71
142/172
142/70
28326
16533
28315
16664
16665
13631
9346
13705
28404
13706
8444
28406
28325
13633
13413
28320
13412
28319
28312
13710
13709
13707
28409
13714
13637
13639
13708
13718
8769
13640
25978
28328
31170
31168
25980
15822
25968
25983
15823
15820
15821
28410
8672
13643
13638
13672
13721
9571
13722
13728
13724
13727
13723
28332
13645
13647

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER	Utskriftsdato/klokkeslett:	18.05.2026 kl. 08:49
Gårdsnummer:	142	Produsert av:	Nina E Skoglund
Bruksnummer:	82	Attestert av:	Ullensaker kommune

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:	HAUGEN
Etableringsdato:	08.07.1959
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 142 / 82	970,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		280932	TANKE WIVI THERESE		BJØRKEVEGEN 21 2068 JESSHEIM	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		280932	TANKE WIVI THERESE		BJØRKEVEGEN 21 2068 JESSHEIM	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6670860	620957		970,6 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	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3209 - 142/82 Omnummerert fra: 3033 - 142/82			

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: Omnummerert fra:	3033 - 142/82 0235 - 142/82		
Endre egenskap	15.04.2019			brudterj	15.04.2019
Annen forretningstype		Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0235 - 142/82	Arealendring 0	
	Sentralpunkt flyttet				
Skylddeling	08.07.1959				
Skylddeling		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0235 - 142/44 0235 - 142/82	Arealendring 0 0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	20.09.2023	Tinglyst	06.10.2023	yousyald	26.09.2023
Seksjonering	23/5752	Rolle Avgiver Mottaker Mottaker Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 3033 - 142/81 3033 - 142/81/0/1 3033 - 142/81/0/2 3033 - 19/391 3033 - 142/80 3033 - 142/82 3033 - 142/83 3033 - 142/84 3033 - 142/376	Arealendring -1 060,3 510,4 549,9 0 0 0 0 0 0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	31.08.2023			gjoann	01.09.2023
Oppmålingsforretning	23/4725	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3033 - 19/391	0	
		Berørt	3033 - 142/80	0	
		Berørt	3033 - 142/81	0	
		Berørt	3033 - 142/82	0	
		Berørt	3033 - 142/83	0	
		Berørt	3033 - 142/84	0	

Landmålernummer	Navn
000419	ANNE BERG GJØLBERG

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	20.09.2022			aunvet	04.01.2023
Oppmålingsforretning	22/6661	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3033 - 19/391	0	
		Berørt	3033 - 142/80	0	
		Berørt	3033 - 142/81	0	
		Berørt	3033 - 142/82	0	
		Berørt	3033 - 142/83	0	
		Berørt	3033 - 142/84	0	
		Berørt	3033 - 142/376	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Bjørkevegen	2200	21			Grunnkrets	0210	Nordbymoen	Nei
						Stemmekrets:	9	Jessheim	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02070701	Hovin	
				6670870	620961	Postnr.område:	2068	JESSHEIM	
						Tettsted:	659	Jessheim	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 6 930 816
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6670870 Øst: 620961
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	153	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	153			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	113	0	113	0	0	0
K01	0	40	0	40	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2200 Bjørkevegen 21	H0101	Bolig	153	0	Kjøkken	0	0	142/82

Bygningsnr: 6 930 816
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6670870 Øst: 620961
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	38	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	38	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.10.1983
Bruksareal totalt:	38			Tatt i bruk:	11.04.1985
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	38	0	38	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2200 Bjørkevegen 21	H0101	Bolig	38	0		0	0	142/82

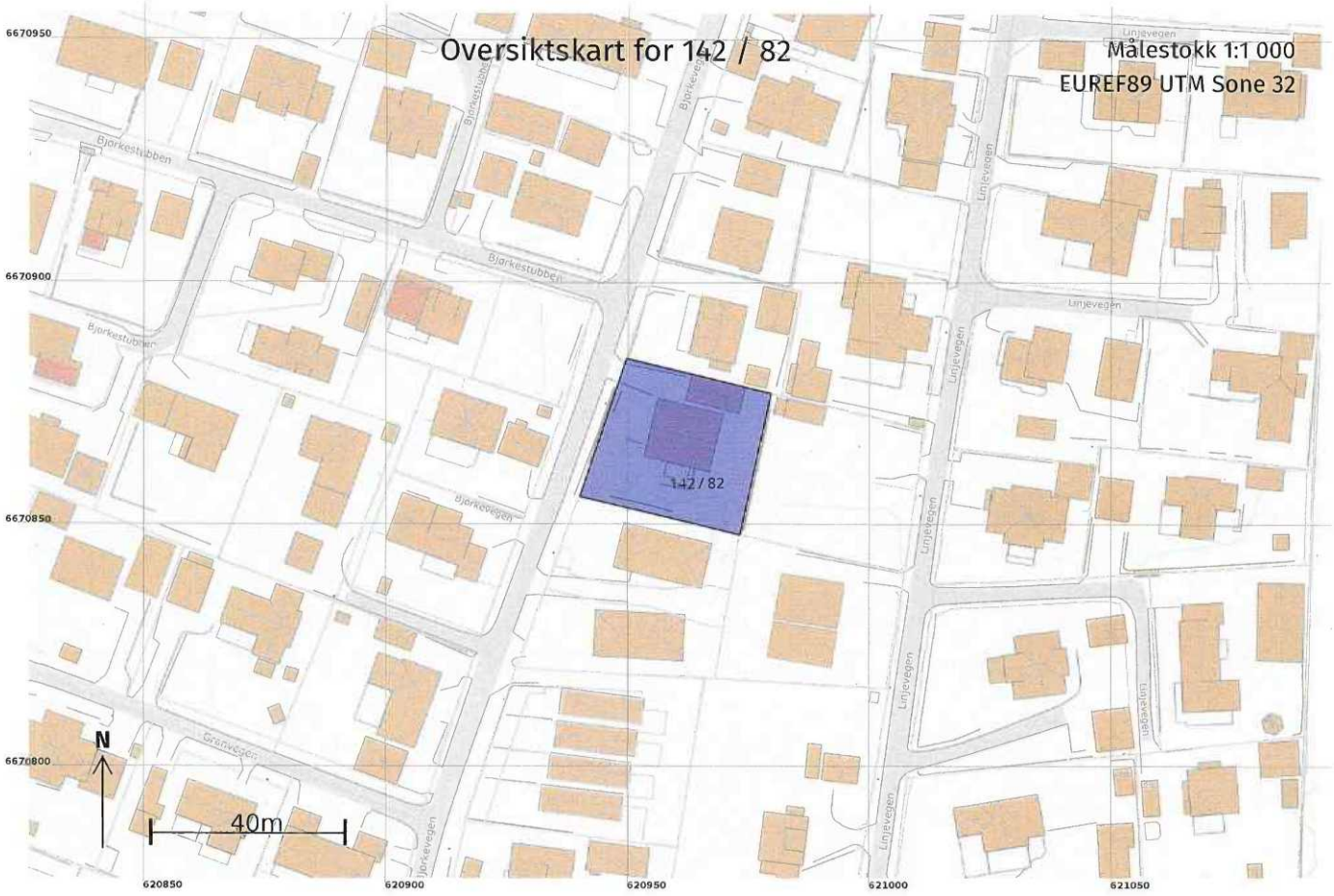
Kontaktpersoner

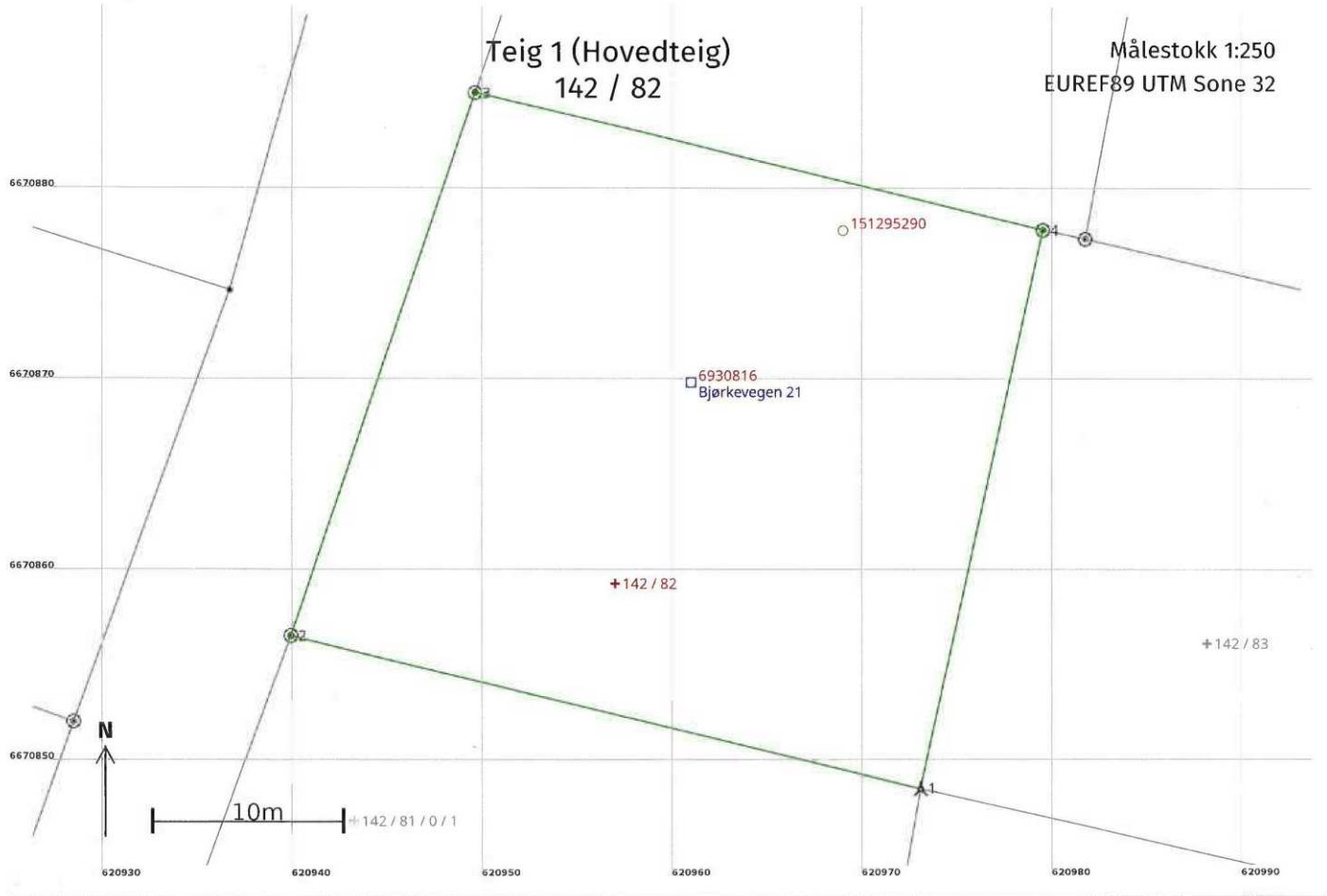
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TANKE HARALD		BJØRKEVEGEN 2050 JESSHEIM

Bygningsnr:	151 295 290		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: 6670878	Øst: 620969	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							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	142/82


Oversiktskart for 142 / 82
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
142 / 82
N
40m
6670950
6670900
6670850
6670800
620850
620900
620950
621000
621050
Bjørkestubben
Bjørkevegen
Linjevegen
Granvegen


Teig 1 (Hovedteig)
142 / 82
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
151295290
6930816
Bjørkevegen 21
142 / 82
142 / 83
142 / 81 / 0 / 1
N
10m
6670880
6670870
6670860
6670850
620930
620940
620950
620960
620970
620980
620990

Areal og koordinater

Areal: 970,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6670860 **Øst:** 620957

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6670848,74	620973,06	Jord 34,08	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6670856,76	620939,94	Jord 30,06	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6670885,22	620949,62	Jord 30,71	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
4	6670878,04	620979,48	Jord 30,00	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	

1102130008UTL6588993

Ullensaker kommune
TEKNISK ETAT

Harald Tanke
Bjørkevn.17
2050 Jessheim

2051 Jessheim. 15.april 1985
Telefon 97 10 10

Deres ref: Deres brev: Vår ref: IS/rhb Arkiv nr:

FERDIGATTEST

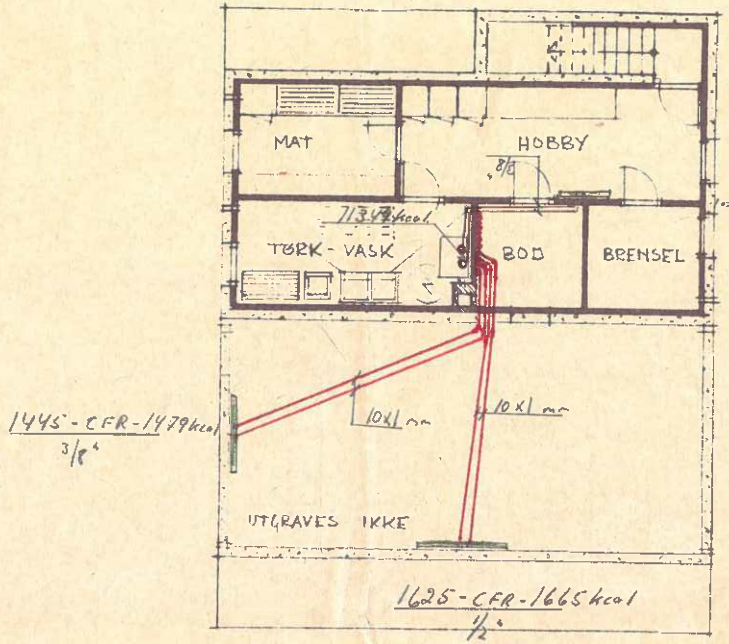
Etter befaring den 11.d.m. meddeles herved ferdigattest for oppført tilbygg til bolig og ny garasje på eiendommen; gnr. 142 bnr. 82 i Ullensaker.

For bygn.sjefen

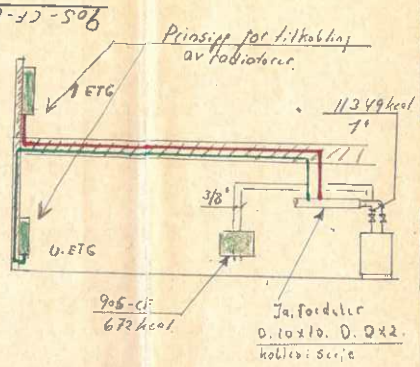
I. Sannerud
bygn.kontr.

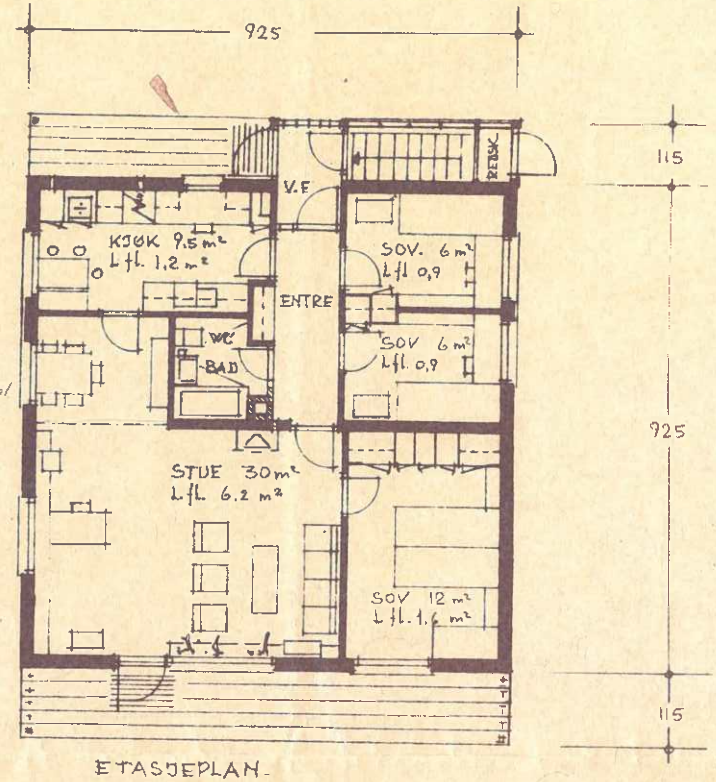
All korrespondanse bes rettet til etaten, ikke til enkeltpersoner.

11349

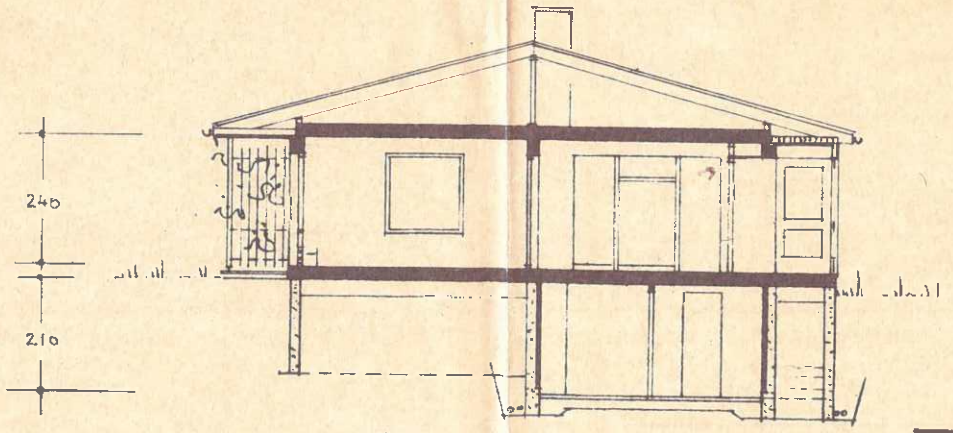


KJELLER PLAN





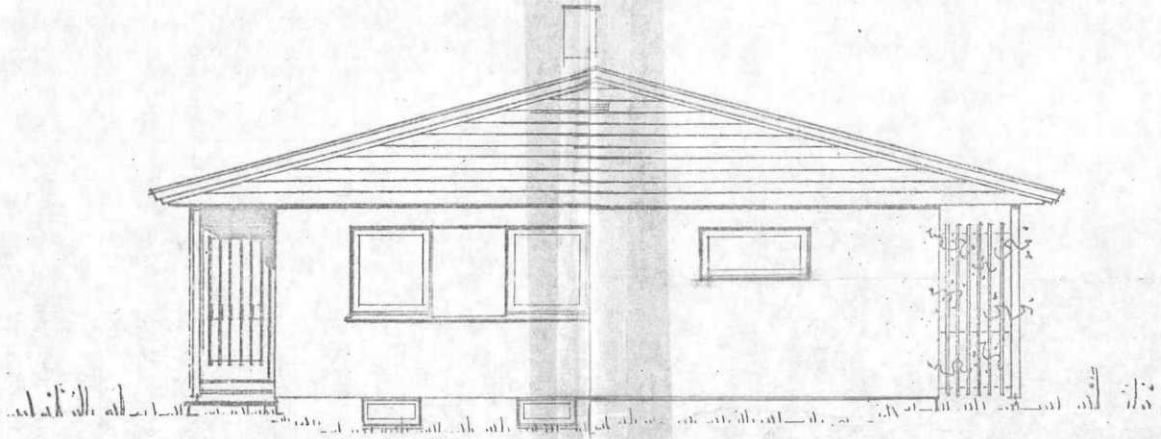
ETASJEPLAN



SNITT

ARK. M N A L A. GARLØV			
TYPEHUS motto: "Mor til tre"			
NORSK YTONG			

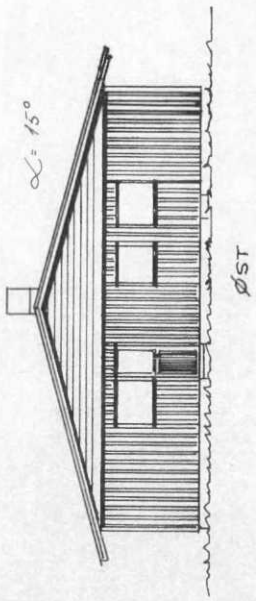
1102130008UL1.657776

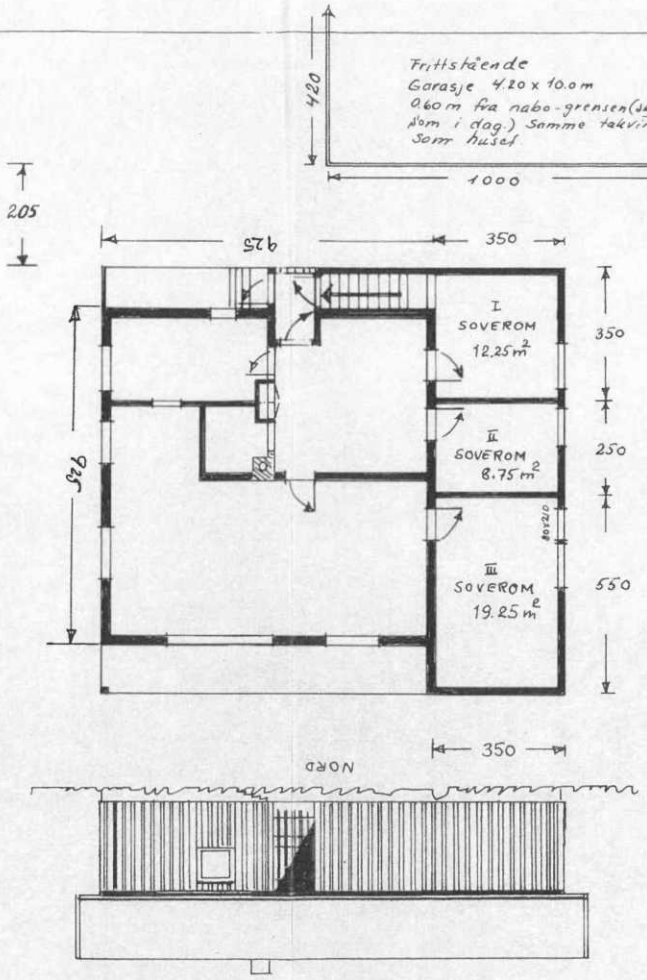


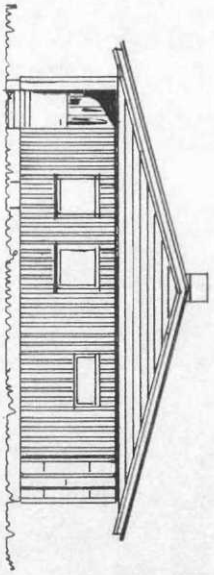
Godkjent av
Ullensaker bygningsråd
den 23/6-80
Sak nr.

ARK MNAL A. GARLØV	Dato	Sign.
TYPEHUS motto: "Mor til tre"	Målestokk: 1:50	
NORSK YTONG	TYPE 4-C-+ 76 m²	
	VESTFASADE MED NYTT VINDU	
	TEGN. NR. 4.	

1102130008ULL657773

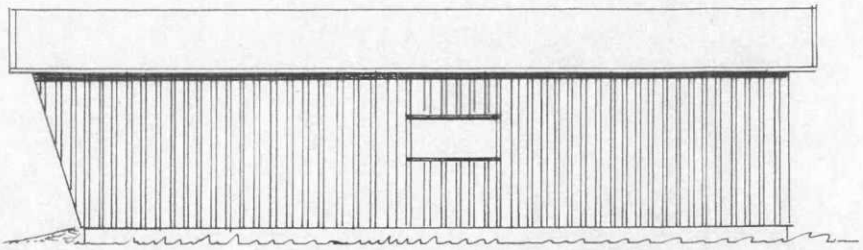




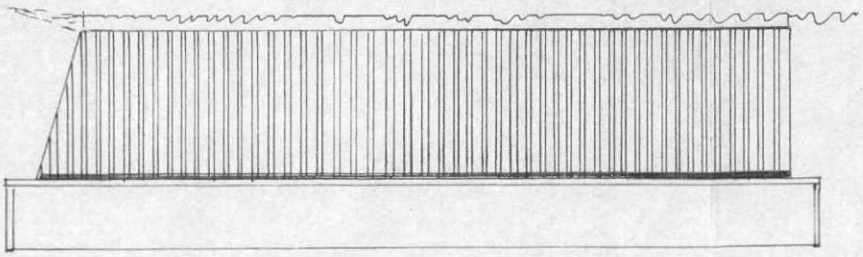


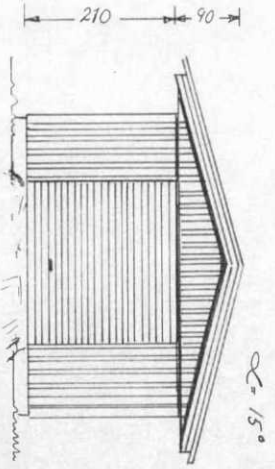
Godkjent av
Ullensaker bygningsråd
den 7.6.1983
Sak nr.

Tilbygg på typehus "Mor til tre"	Mål 1:100
Gnr. 142 Br.nr. 82	15/5-1983
Harold Tanke Bjørkevegen 2050 Jessheim	FASADER
	H Tanke









Godkjent av
Ullensaker bygningsråd
den 7.6.1983
Sak nr.

Eiendommen "Haugen" 142/82	Mål 1:50
Frittstående garasje 42 m²	Dato 15/5-83
Harald Tanke Bjørkevegen 2050 Jessheim	Tegnet av Harald Tanke H. Tanke

ULLENSAKER
KOMMUNE

Kommunedelplan Byplan Jessheim 2050

Endret etter resultat av mekling 26.01.2026

Justert etter Kommunal- og distriksdepartementets avgjørelse 15.10.2025

KST-sak 54/25 datert 17.06.2025 Sluttbehandling og vedtak av Byplan Jessheim 2050

KST-sak 148/24 datert 15.10.2024 Nytt offentlig ettersyn

FSK-sak 134/24 datert 25.06.2024 Avklaring av viktige tema etter høringen

KST-sak 70/23 datert 20.06.2023 Offentlig ettersyn av Byplan Jessheim 2050

Kommunedelplan PBL 2008

- H190 Sikringssoner - Forholdet til Oslo lufthavn
- H120 Sikringssone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- H310 Faresone - Ras- og skredfare
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg
- H540 Hensynssone grønnstruktur
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone bevaring av kulturmiljø
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- H740 Båndlegging etter andre lover (høyspentlinjer)
- H810 Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging

Nåværende	Fremtidig
	Boligbebyggelse
	Sentrumsformål
	Tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
	Idrettsanlegg
	Andre typer bebyggelse
	Grav og urnelund
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
	Veg
	Hovednett for sykkel
	Parkering
	Kombinerte formål for samferdsel og/eller teknisk infrastrukturtrase
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Turdrag
	Friområde
	Park
	LNFR-areal
	Friluftsområde
	Byggegrense
	Kraftledning

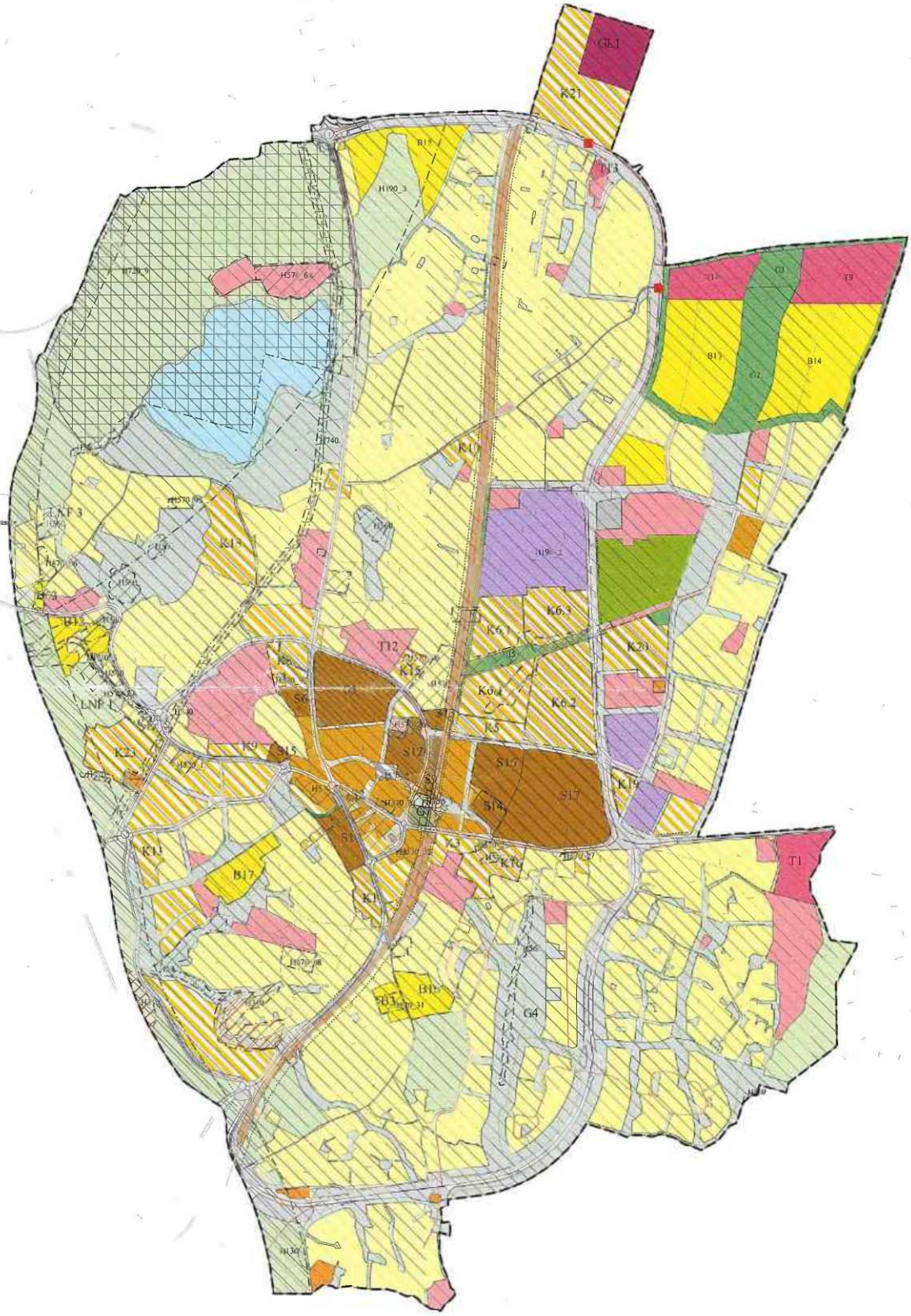
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

0 100 200 300 m

1:8000 / A1

N



ULLENSAKER
KOMMUNE

Byplan Jessheim 2025- 2050

Kommunedelplan

Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 17.06.2025 sak 54/25, Justert etter FSK sak 125/25, KST sak 10/26 og vedtak i KDD 15.10.25. Endelig vedtatt av kommunestyret etter mekling 24.03.26 Sak 16/26.



ULLENSAKER
KOMMUNE

Innhold

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER 3
§ 1.1 Formålsparagraf 3
§ 1.2 Planens rettsvirkning 3
§ 1.3 Plankrav 3
§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge 4
§ 1.6 Felles planbestemmelser 4
§ 1.7 Utbyggingsavtaler 5
§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter 5
§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø 7
§ 1.10 Naturmangfold 7
§1.11 Grønnstruktur 8
§ 1.12 Vassdragssoner 8
§ 1.13 Samfunnssikkerhet 9
§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger 10
§ 1.15 Mobilitet 12
§ 1.16 Miljøkvalitet 13
§ 1.17 Støy 14
§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre 15
§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF) 15
KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL 16
§ 2.1 Byggehøyder 16
§ 2.2 Byforming i områder med sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål 16
§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer 16
§ 2.4 Bebyggelse til boligformål 18
§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 20
§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål 25
§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting 29
§ 2.8 Grønnstruktur 30
§ 2.9 Nåværende boligområder 31
§ 2.10 Hensynsoner 32
KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER 35
KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM 38
§ 4.1 Generelt 38
§ 4.2 Arealkrav for parkering 38
§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur 38
§ 4.4 HC-parkering 38
§ 4.5 Sykkelparkering 38
§ 4.6 Parkering til service 38
§ 4.7 Bildelingsordning 39
§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil 39
KAPITTEL 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER 40
§ 5.1 Utdypende forklaringer 40
§ 5.2 Definisjoner 40

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Formålsparagraf

Kommunedelplanen skal bidra til å oppnå målene satt i kommuneplanens samfunnsdel og følge langsiktige strategier for utvikling av Jessheim. Det innebærer at det skal legges til rette for en bærekraftig arealutvikling hvor folkehelse, kultur og trivsel, grønn mobilitet og klimahensyn blir prioritert.

§ 1.2 Planens rettsvirkning

Kommunedelplanen skal gjelde foran kommuneplan vedtatt 23.03.2021.
Reguleringsplaner- og bebyggelsesplaner vedtatt før kommunedelplanen gjelder, med følgende unntak:

- Der arealformål er motstridende med kommunedelplanen

Følgende bestemmelser gjelder over regulerings- og bebyggelsesplaner:

- § 1.6.7 Grad av utnytting
- § 1.12 Vassdragssoner
- § 1.13 Samfunnssikkerhet
- § 1.14.6 Renovasjon
- § 2.10 Hensynssoner

§ 1.3 Plankrav

1.3.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg eller samferdsel og infrastruktur (pbl. § 11-7 nr. 1 og 2) kan 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, skoler), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

1.3.2 Unntak fra plankrav

For uregulerte områder vist som "Boligbebyggelse - nåværende" i kommunedelplankartet, kan kommunen etter en konkret vurdering gjøre unntak fra kravet om reguleringsplan i følgende tilfeller:

1. Oppføring inntil to boenheter per tomt. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 5 i kommunedelplanen og krav til minste tomtestørrelse jf.punkt 2.
2. Ved fradeling av inntil to boligtomter, der tomten ikke er egnet for videre oppdeling. Både ny og gjenværende tomt må oppfylle kravet til minste tomtestørrelse 700m2 for tomt til enebolig / 900m2 for tomt til tomannsbolig. Tiltaket må oppfylle krav knyttet til frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 5 til kommunedelplanen.
3. Oppføring, riving og endring av tiltak i tilknytning til eksisterende småhusbebyggelse, som for eksempel påbygg, tilbygg, fasadeendring og garasje.
4. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder inntil to boenheter.

Det kan ikke gjøres unntak fra plankrav etter punkt 1, 2 og 4 i områder som ligger innenfor aktsomhetsområder for flom og skred.

Krav til minste tomtestørrelse jf. punkt 1 gjelder ikke for eiendommer som er fradelt før byplanen trer i kraft.

§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge

Gystadmarka nord: Felt B14 kan ikke bebygges før felt B13, T9 og T10 er ferdig utbygd.

§ 1.6 Felles planbestemmelser

1.6.1 Folkehelse

Planforslag skal bidra til å fremme sosialt bærekraftige lokalsamfunn, som motvirker utenforskap og bidrar til trivsel, tilhørighet og deltakelse. Planforslag skal redegjøre for planens bidrag til kommunens mål for folkehelse og levekår, og virkninger for folkehelse i planområdet og influensområder. Intensjonene skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

1.6.2 Universell utforming

Planforslag skal redegjøre for universell utforming i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd, hvor hensynet til universell utforming skal veie tungt.

1.6.3 Rekkefølgebestemmelser

Før det kan godkjennes ny bebyggelse innenfor byggeområder med tiltak knyttet til fylkesveier skal byggeplan for tiltakene være godkjent av Fylkeskommunen.

Nødvendig infrastruktur og samfunnsservice skal sikres i form av rekkefølgekrav i bestemmelser til reguleringsplan.

1.6.4 Gjenbruk av matjord og nydyrking

I reguleringsplan jf. pbl 12-1 som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det kreves forslag til matjordplan. Den skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på ny dyrka jord eller forbedring av dyrka eller dyrkbar jord.

Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Kommunen skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal. En godkjent matjordsplan er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

1.6.5 Kunst i offentlig rom

Kunst skal ha en sentral rolle i by- og tettstedsutviklingen, og skal sikres i offentlig rom. I offentlig tilgjengelig park/torg stilles krav til minimum ett kunstelement.

1.6.6 Midlertidig bruk

Tomter som skal bygges ut med ny bebyggelse, tillates ikke brukt til midlertidig parkering etter riving av eksisterende bebyggelse. Midlertidig bruk, som f.eks. etablering av parsellhager, som er i tråd med planens intensjoner om å styrke bykvalitetene og aktivitetstilbudet i sentrum tillates.

1.6.7 Grad av utnytting

For uregulerte- og regulerte boligområder med lavere utnytting, og for bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF- områder, settes maksimal tillatt grad av utnytting til bebygd areal (BYA) = 30 % inklusiv garasje/biloppstillingsplasser.

For nye planområder angir kapittel 3 § 2 en illustrasjon av forventet utnyttelse. Illustrasjonen er retningsgivende.

1.6.8 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde

Detaljregulering skal fastsette en buffersone mellom produktivt landbruksareal i LNF og ny tomt eller eksisterende ubebygd tomt til bolig-, tjenesteyting, næring- og fritidsbebyggelse. Sonen skal være minimum 30 meter bred med hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.

§ 1.7 Utbyggingsavtaler

Ved utbygging må tiltakshaver regne med å bekoste nødvendig teknisk infrastruktur jf. § 5.1. Dette kan også innebære bygging og/eller oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg, og infrastruktur eller andre tiltak innenfor eller utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen utløser eller forsterker eller for å avhjelpe ulemper for omgivelsene.

Ved utbygging til nevnte formål kan utbyggingsavtale vurderes i hver enkelt sak jf. pbl. § 17.

§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter

1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet, nytenkning, innovasjon og sambruk i bebyggelse og uteområder. Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som det skal tas hensyn til områdets særpreg og topografi, omgivelsene, visuelle utrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takform, material- og fargebruk. Tiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Bygninger, eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind, fondmotiver, gangforbindelser, snarveier, siktlinjer og akser, jf. temakartene som følger byplanen.

Byrom, lekeplasser, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.

Fasader mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis en kantsone med arkitektonisk kvalitet og utforming. Viktige landskapskvaliteter og elementer, som for eksempel store trær bør bevares. Langs veier bør tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trerekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær og ved ombygging av gater, skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trerekker, grupper eller enkeltvis.

Retningslinje til § 1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

Formingsveileder for Jessheim sentrum (vedtatt 14.1.2022) og Formingsveileder for Gystadmarka (vedtatt 8.12.2020) legges til grunn som inspirasjon til alle nye plan- og byggesaker innenfor Byplanens planavgrensning. Formingsveileder er et rådgivende dokument til utbyggere.

1.8.2 Stedsanalyse

Til planforslag skal det utarbeides stedsanalyse. Innhold av analysen skal reflektere prosjektets kompleksitet og avklares ved regulering.

1.8.3 Estetisk redegjørelse

Til planforslag skal det utarbeides estetisk redegjørelse som beskriver og bidrar til å løfte prosjektet. Innholdet i redegjørelsen avklares i reguleringsplan.

Retningslinje til § 1.8.3 Estetisk redegjørelse

«Målsetninger og prinsipper for helhetlig byutvikling», «Sjekkliste for bykvaliteter» og kommunens formingsveiledere er rådgivende dokumenter til utbyggere.

1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen. Maks 5% av leilighetene kan være ett- roms leiligheter. Maksimalt 30% av leilighetene i prosjekter kan være toromsleiligheter. Minst 20% av leilighetene skal være over 80m^2.

Det tillates ikke leiligheter som er ensidig orientert mot nord.

Retningslinje til § 1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

Formålet med bestemmelsen 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.

1.8.5 Svalganger

Det tillates ikke svalganger i områder for sentrumsformål.

I områder for kombinerte formål og øvrige områder for boligformål kan svalganger i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen utformes som en godt tilpasset og funksjonell del av bebyggelsen, og er i tråd med retningslinjene for svalganger. Vurderingen skal være klart restriktiv, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate/plass.

Retningslinje til § 1.8.5 Svalganger

Eventuelle svalganger skal utformes i tråd med pkt. nedenfor:

- *Utformes eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør.*
- *Det tillates passering av inntil 2 leiligheter på svalgang fra hovedatkomst og til egen bolig.*
- *Arealet kan ikke medregnes som privat balkong/terrasse etter § 2.3.3.*
- *Gangarealet må være universelt utformet.*
- *Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnretninger og lignende utformes som en viktig del av bomiljøet. Disse forhold skal beskrives i en estetisk redegjørelse.*

1.8.6. Utomhusplan

Planforslag skal bidra til gode og trygge uteoppholdsarealer, sosiale møteplasser, og tilrettelegging for fysisk aktivitet. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen ivaretar krav til leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer, og planens bidrag for å oppnå kommunens mål om trivsel og fellesskap. Innholdet i redegjørelsen avklares ved regulering. Krav til, og detaljeringsgrad for utomhusplan, avklares i bestemmelser til reguleringsplan.

1.8.7 Skilt og reklame

Skilting og reklame skal underordnes bygningsmiljøet og tilpasse seg bygningens arkitektur. Mengden skilt og reklame i kulturmiljøer og på bevaringsverdig bygg skal begrenses.

1.8.8. Visuell overensstemmelse

Til planforslag skal det utarbeides illustrasjoner og prinsipper for arkitektonisk utforming. For å sikre overensstemmelse mellom illustrasjoner og ferdig bygg, skal det på reguleringsnivå avklares hvilke illustrasjoner og prinsipper som skal være førende ved behandling av byggesøknad.

Retningslinje til § 1.8.8 Visuell overensstemmelse

- *Mindre avvik kan tillates dersom kommunen vurderer at byggets eller anleggets arkitektoniske kvalitet og planens intensjon ikke forringes.*
- *Eventuelle avvik skal dokumenteres og begrunnes i byggesøknaden.*

§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø

Kvaliteten i kulturmiljøer registrert i kulturmiljøplanen skal ivaretas. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriør, karakter og særtrekk bevares. Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter vurdering fra relevant fagmyndighet er arkitektonisk tilpasset og harmonerer med kulturmiljøet og omgivelsene de inngår i. I særskilte tilfeller kan kommunen vurdere at også bygg/anlegg som ikke er registrert i kulturmiljøplanen skal bevares.

§ 1.10 Naturmangfold

1.10.1 Naturmangfold

Til planforslag skal naturmangfold kartlegges av fagkyndig etter anerkjent metodikk. Der naturtyper av økologisk verdi, truede arter eller fremmede arter er registrert, skal konsekvensene for naturmangfold i både anleggsperiode og driftsfase utredes og dokumenteres.

For alle tiltak som kan berøre naturmangfoldet skal det foretas en vurdering av de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Det skal tas særskilt hensyn til større sammenhengende naturområder, verdifulle landskap, truede artsforekomster og kommunens ansvarsarter jf. Strategi for naturmangfold vedtatt Kommunestyret 30.4.2024.

Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal. Ivaretakelse av naturtyper av økologisk verdi og truede arter og avbøtende tiltak for å redusere risikoen for spredning av fremmede arter, skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan. Viktige naturkvaliteter skal søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i plankart og beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

Retningslinje til § 1.10.1 Naturmangfold

Ved registrering av naturmangfold skal kartlegging inkludere truede og nær truede arter og fremmede arter. Kartleggingen skal utføres på sånn måte at både planter, dyr og sopp kan registreres. I områder hvor naturtyper ikke har vært kartlagt med metoden Miljødirektoratets instruks de siste 10 årene, skal det gjøres en faglig vurdering av naturtypen i området og verdien. Kartleggingsdata av arter bør registreres i artsdatabanken.

1.10.2 Hogst av trær

Felling, trimming og rydding av trær i perioden fra 15. april til 15. juli er ikke tillatt, av hensyn til hekkesesong

1.10.3 Beplantning og pollinatorkorridor

Planforslag skal bidra til biologisk mangfold. Ved planlegging av nye områder skal det brukes variert, allergivennlig, pollinatorvennlig og stedegen vegetasjon, hvor blomstringsperioden fordeles over hele vekstsesongen (april – september)

§1.11 Grønnstruktur

Planforslag skal bidra til sammenhengende grøntdrag, grønne forbindelser, turveier og områder for idrett, lek og rekreasjon. Bygg og anlegg skal utformes bevisst i forhold til eksisterende og ny grønnstruktur, terreng og vegetasjon slik at de ikke hindrer muligheten for sammenhengende grønnstrukturer og korridorer. I større områder skal det sikres sammenhengende forbindelser for gående og syklende mot viktige tur- og naturområder.

Grønnstruktur skal etableres med stedegen vegetasjon som skaper rom og avgrensing i området, og være allment tilgjengelig samt gi livsgrunnlag for biologisk mangfold.

Viktige grøntområder, samt nåværende og framtidige gangforbindelser og turveitraseer, er markert i plankart og temakart. 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 og turveitraseer ved regulering.

§ 1.12 Vassdragssoner

1.12.1 Erosjon langs bekker

Ved utbygging og fortetting tillates ikke økt vannføring til bekk eller vassdrag. Vedlikehold av kantsoner langs bekker og vassdrag må gjennomføres slik at den økologiske funksjonen i kantsonen ivaretas, og må ikke komme i konflikt med vannressursloven § 11 om opprettholdelse av kantvegetasjon langs vassdrag. Reetablering av kantvegetasjon skal vurderes der det er mulig.

1.12.2 Bekkelukking og gjenåpning av lukkede bekker

Bekkelukking er ikke tillatt. Dette gjelder også ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak i både regulerte og uregulerte områder.

Planforslag som omfatter område med lukkede bekker, skal vurdere gjenåpning av bekker. Ved gjenåpning av bekker skal kantsonen tilplantes med stedegne arter, slik at den økologiske funksjonen ivaretas. Bredden på vegetasjonsbeltet (kantsonen) skal fastsettes i bestemmelser til reguleringsplan.

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, revidert 22.05.2014).

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

1.12.3 Vannmiljø

Tiltak som medfører fare for forurensing av vannforekomster eller som på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster skal vurderes i henhold til vannforskriften. Konsekvensene for vannmiljøet, både i anleggsperiode og driftsfase, skal vurderes og dokumenteres.

Ved behov skal avbøtende tiltak for å ivareta vannmiljøet sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

§ 1.13 Samfunnssikkerhet

1.13.1 Geoteknikk

For planforslag innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire stilles det krav til fagkyndig geoteknisk utredning.

Skredfare og områdestabilitet skal dokumenteres med nødvendige kompenserende tiltak. Utredninger/dokumentasjon skal ha klare og entydige konklusjoner. Ved kartlagt skredfare skal hele skredets influensområde og utløpsområde illustreres.

NVEs veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred* (nr. 1/2019, desember 2020), skal legges til grunn ved vurdering av skredfare og områdestabilitet, og for dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet.

1.13.2 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 (mikrotesla) 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.

1.13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

For planforslag innenfor aktsomhetsområde for flom skal reell flomfare utredes.

Eventuelle tiltak i flomutsatte områder må utformes slik at det unngås skader og med vanntette materialer ved behov. Dette gjelder både vassdragsflomveger og urbane flomveger (flom skapt av nedbør i urbane områder, konsekvenser av økt andel tette flater).

NVEs retningslinjer *Flaum og skredfare i arealplanar* (nr. 2/2011, revidert 22.05.2014) skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak, og for dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet.

1.13.4 Forholdet til Oslo Lufthavn

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

I områder innenfor sikringssone for 3 rullebaner gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet.

Alle nye reguleringsplaner innenfor sikringssone for 3 rullebaner skal innarbeide høyderestriksjonene/hinderflatene i form av egne hensynssoner. Alternativt kan maksimal tillatt byggehøyde angis på plankartet eller i bestemmelsene til planen.

Før igangsettelsestillatelse av tiltak innenfor sikringssone for 3 rullebaner som bryter med byggerestriksjonsflater som er angitt med koter (blå streksymboler), må det foreligge godkjent radioteknisk vurdering.

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 med 2 km. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner samt mulig rullebane 3 (østre alternativ). Som del av søknadsmaterialet, skal det fremlegges rapport fra vindstrømningsanalyse som er godkjent av Avinor, før avgjørelse kan fattes. Bestemmelsen skal forhindre vindskjær og turbulens ved Oslo lufthavn.

Det må i nye reguleringsplaner settes krav om at ny infrastruktur og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking. Bestemmelsen skal virke forebyggende mot «birdstrike» ved Oslo lufthavn.

Retningslinje til § 1.13.4 Forholdet til Oslo Lufthavn

- *Avinor skal være høringspart til alle reguleringsplaner innenfor Byplanen. Byggerestriksjonsflater er regulert gjennom europeisk regelverk (EASA-krav) og forvaltes av Luftfartstilsynet. En søknad om dispensasjon fra høyderestriksjonene/hinderflatene i restriksjonsplanen for lufthavnen skal også rettes til Avinor.*

§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

1.14.1 Konsekvenser av klimaendringer

Kommunen skal fastsette klimafaktor ved regulering for tilpasning til konsekvenser av klimaendringer. Ved fastsetting av klimafaktor skal nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.

1.14.2 Blågrønn faktor (BGF)

Ved regulering skal blågrønn faktor (BGF) beregnes og fastsettes iht. norsk standard. Stedlige forhold skal hensyntas når faktoren fastsettes. Tiltak som er nødvendige for å oppfylle kravet til blågrønn faktor skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

Planforslaget skal synliggjøre at det er mulig å oppfylle krav til blågrønn faktor i en videre byggesak, og at arealene er hensiktsmessige å drifte og vedlikeholde for fremtidig eier.

1.14.3 Krav til lokal overvannshåndtering

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

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. 5) 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.

1.14.4 Energi/fjernvarme

Planforslag for bolig- og næringsområder skal bidra til løsninger som gir lavt energiforbruk. Tiltak for å sikre lavt energiforbruk skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m^2 oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser i reguleringsplan. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene. Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

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

Krav om fjernvarme skal vurderes i planarbeidet. Ved krav om fjernvarme skal det sikres i bestemmelser til reguleringsplan at tilknytning skal skje ved anleggsstart, slik at fjernvarme kan benyttes til oppvarming og tørking i hele anleggsfasen.

Retningslinje til § 1.14.4 Energi/fjernvarme

- *Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme bør nye bygg ha en varmeløsning som er miljømessig like god som eller bedre enn fjernvarme.*
- *For å sikre energieffektive bygg og anlegg, bør samspillsløsninger med omkringliggende bygg og anlegg, både eksisterende og planlagte, identifiseres i alle prosjekter der det kan være relevant. Nye nærings- og boligbygg bør bygges som passivhus og Norsk Standard for passivhus legges til grunn.*
- *Av hensyn til globale klimagassutslipp og lokal luftkvalitet bør det på anleggsplasser brukes maskiner og utstyr som ikke har utslipp av klimagasser eller har andre vesentlige utslipp til luft. Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør skje utslippsfritt.*

1.14.5 Vann og avløp

Kommunal VA-norm vedtatt av kommunestyret 15.10.2024 (PS/137/24) skal legges til grunn for planlegging og utførelse av nye tiltak.

Til planforslag skal det utarbeides VA-rammeplan. Rammeplanen skal være klargjort på en slik måte at den kan danne grunnlag for bestemmelser til reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen revideres i planprosessen, kan kommunen kreve endringer i rammeplanen.

1.14.6 Renovasjon

Til planforslag skal det utarbeides en beskrivelse av en helhetlig planlagt løsning for renovasjon i form av en skisse av renovasjonsteknisk plan (RTP). Krav om fullstendig renovasjonsteknisk plan i byggesak skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

Følgende tabell skal legges til grunn innenfor kommunedelplanens avgrensning, med unntak fra B17, K16, K18, K23, S5, S12 som skal ha mobile avfallssug.

Oppsamlingsenhet	**Antall boenheter i et planområde**
Beholdere på hjul	Under 10 boenheter
Helt nedgravde konteinere	10-100 boenheter
Mobilt avfallssug*	100-300 boenheter
Stasjonært avfallssug*	Over 300 boenheter

**I områder med avfallssug skal det etableres parallell innsamling av supplerende fraksjoner.*

Mobile avfallssug skal etableres med færrest mulig dockingpunkter. Tilgrensende og nærliggende utbyggingsområder bør samarbeide om felles dockingpunkter der det er hensiktsmessig.

Uavhengig av antall boenheter i et planområde, skal planområder som ligger nær eksisterende og/eller planlagt trasé for hovedledning til stasjonært avfallssug koble seg til anlegget. Dette gjelder med mindre annet er avtalt med kommunen.

For eiendommer med både husholdnings- og næringsavfall, skal renovasjonsteknisk plan vise hvordan det er lagt opp til atskilt håndtering av disse avfallsgruppene.

§ 1.15 Mobilitet

1.15.1 Utforming av veger og gater, inkl. belysning

Kommunale og private gater/veger skal planlegges og utføres etter *Felles kommunal veinorm* vedtatt 18.06.2019 og *Veilysnorm for kommunene på Romerike* vedtatt 18.06.2019.

Gater/ veianlegg skal ha en bymessig utforming tilpasset området med fokus på trafikksikkerhet, universell utforming og estetikk. Der det stilles krav til opparbeidelse av vei må det sikres en bredde som ivaretar hensynet for til de ulike trafikantgruppene, i tillegg til grønt/overvannshåndtering. Det vises til retningslinje med idealsnitt for gatesnitt (vist som vedlegg i kap.3). Retningslinjen er veiledende, og endelig løsning for fylkesveger og kommunale veger vil bli vurdert og godkjent av gjeldende vegmyndighet gjennom en formell planprosess.

Framkommelighet for trafikantgruppene sentrum skal prioriteres slik:

i) gående ii) syklende/rullende iii) kollektivtrafikk iv) varelevering v) andre kjørende

1.15.2 Byggegrense til veg

Byggegrense langs E6 er 100 meter regnet fra ytterkant vegskulder. For områdene sør for Langelandskrysset er byggegrensen 150 meter regnet fra senter av kjørebanen.

Byggegrenser langs offentlige gater og veger i planområdet avklares gjennom detaljregulering.

1.15.3 Rammeplan for avkjørsler

Tiltak skal lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med temakart som følger med kommunedelplanen.

1.15.4 Varelevering/bylogistikk

Varelevering skal løses på egen eiendom.

Planforslag skal bidra til at varelevering, herunder atkomstveg til varemottak, løses på en måte som ivaretar trafikksikkerheten og ikke påvirker gate-/byrommet negativt. Planen skal synliggjøre hvordan varelevering er løst.

Trafikksikker fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

1.15.5 Parkering

Parkeringsnorm for Jessheim, jf. kap. 4, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Det tillates ikke parkering på bakkeplan for annet enn småhusbebyggelse, med mindre det er nødvendig med hensyn til parkering for mennesker med nedsatt forflytningsevne mv., eller inngår som et element i å skape et levende gatebilde.

I boligområder med felles parkeringsanlegg skal:

- Gjesteplasser, plasser for mennesker med nedsatt forflytningsevne og service, skal være tydelig skiltet og tilgjengelige utenom avstengt parkering forbeholdt beboere, enten på terreng eller i p-anlegg.
- Ved større utbygginger skal parkering løses samlet for flere felt enten i felles parkeringskjeller eller parkeringshus. Mulighet for sambruk skal vurderes særskilt.

1.15.6 Trafikkutredning

Til planforslag skal det utarbeides en trafikkutredning, som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser til reguleringsplan. Utredningen skal vurdere følgende:

- Om planen sikrer intensjonene bak § 1.15.1
- Trafikale konsekvenser av tiltaket
- Trafikksikkerhet
- Hvordan gående, syklende, kollektiv, varelevering, service, ivaretas og sikres i plan.

§ 1.16 Miljøkvalitet

1.16.1 Grunnforurensing

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes mulighet for grunnforurensninger.

Dersom det er usikkert om tiltaket er gjennomførbart, skal det til planforslaget utarbeides en tiltaksplan (jfr. Forurensningsforskriftens kap. 2). Ved behov skal krav om tiltaksplan før iverksetting av tiltak og nødvendige avbøtende tiltak sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

1.16.2 Luftforurensning

Retningslinjene for behandling av luftforurensning (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn for planforslag.

1.16.3 Lysforurensning

Planforslag skal bidra til å minimere lysforurensning og forhindre kunstig belysning i områder med særlig sårbart dyreliv.

Veilysnorm for kommunene på Romerike vedtatt 18.06.2019 skal legges til grunn, og valg av løsninger bør skje etter anbefalinger for belysning i *Formingsveileder for Jessheim sentrum* vedtatt 26.04.2022.

§ 1.17 Støy

1.17.1 Generelt

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), skal legges til grunn for planlegging og utføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål. Grenseverdier i T-1442/2021, tabell 2 og kvalitetskriteriene skal tilfredsstilles.

1.17.2 Støy fra anleggsvirksomhet

Detaljregulering skal fastsette bestemmelser om støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442/2021, kapittel 6, Retningslinjer for bygg- og anleggsvirksomhetstøy tabell 4.

1.17.3 Særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim – T-1442

Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone innenfor (se kart over avviksone for støy i retningslinjene, kap.3):

- Sentrale deler av Jessheim
- langs Hovedbanen
- byggeområdene langs fv. 174 innenfor byplanområdet
- langs Trondheimsvegen nordover til fv. 174 ved Grønvoll
- langs hovedvegene i Gystadmarka
- langs Gardermovegen vestover til E6

Oppføring av ny bebyggelse tillates på følgende vilkår:

a) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2
b) Alle boenheter (primære og sekundære) skal ha en stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor fasade)
c) Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)
d) Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)
e) Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes

Det må dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, kan unntaksvis kommunen tillate at noen få boenheter utformes med dempet fasade som erstatning for stille side. Det

krever at utforming av støydemping har opplevd høy kvalitet og vurderes i forhold til arkitektur, stedstilpasning, inneklima mm.

Ulempen ved at en boenhet kun får tilgang til dempet fasade, skal klart veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Slike kompenserende forhold er tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse. Kvalitetskriterier ved bruk av dempet fasade må sikres i plankart og bestemmelser til reguleringsplan. Konkrete tiltak vurderes i hver sak.

1.17.4 Krav til støyfaglig utredning

Til planforslag skal det utarbeides en støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, for å avklare støyforholdene. Utredningen skal foreligge tidlig i planprosessen, slik at støynivå blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Utredningen skal beskrive hvordan støykravene § 1.17 er ivaretatt og sikret i planen. Nødvendige avbøtende tiltak skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan, fortrinnsvis som rekkefølgekrav.

Det skal utredes støy fra nåværende og fremtidig virksomhet som kan komme i nærområdet. Støy må vurderes samlet, og ikke for virksomhet hver for seg.

For tiltak som gis unntak fra plankrav, jf. § 1.3.2, kreves støyfaglig utredning.

§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre

1.18.1 Kjøpesenter

Kjøpesentre innen detaljvarehandel, med samlet bruksareal på mer enn 3000 m^2 BRA, tillates kun i områder med sentrumsformål.

1.18.2 Øvrig detaljhandel

Detaljhandel direkte fra lager (lagerutsalg) tillates kun i områder regulert til detaljhandel.

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

1.18.3 Handel med plasskrevende varer

Forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre tillates kun der det i gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplanen legges til rette for slik handel.

Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

1.19.1 Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområder (LNF) 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.

Unntatt fra byggeforbudet er nettstasjoner og mindre byggetiltak på bebygde bolig- og fritidseiendommer, som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder o.l., forutsatt at

det ikke etableres ny boenhet. Garasje/uthus skal være underordnet bolighus i størrelse og volum, og være godt tilpasset terreng.

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL

§ 2.1 Byggehøyder

Krav om byggehøyder avklares i reguleringsplan. Der vurderes konsekvenser av høydevirkninger og studie av hva de enkelte områdende tåler. Det skal tilstrebes bygg utformet i menneskelig skala for gående og syklende. Dette kan sikres med inntrukne øvre etasjer, detaljering og variasjon i fasader, etasjevariasjon, høy kvalitet i materialbruk, mm.

All høydeanvisning angis med bakgrunn i nivå på tilgrensende fortau/gate. Det kan unntaksvis åpnes for tekniske anlegg på tak, forutsatt at de er tilbaketrukket fra fasaden og integrert i byggets arkitektur. Det kan stilles ytterligere krav til disse i forbindelse ved regulering.

Retningslinje til §2.1 Byggehøyder

For planforslag der det foreslås høyhus, skal konsekvenser vurderes innenfor et større analyseområde. Det vises til kommunens høyhusutredning (2021).

§ 2.2 Byforming i områder med sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål

Langs gågater, bygater, hovedveger og torg, jf. temakart gatebruk og mobilitet, stilles det krav om bymessige fasader.

1.etasje mot offentlig vei og gate skal ha minimum 4.5 meter høyde.

Publikumsrettet virksomhet og andre funksjoner skal orienteres mot gateplan med åpne fasader. Konkret utforming må tilpasses gatenettet og byromssituasjonen og avklares i reguleringsplan for de enkelte felt.

I sentrumsnære områder skal det legges opp til kvartalsstruktur. Hjørnene på kvartalene kan med fordel avrundes eller skråkuttes for plassdannelser i gatebildet.

Prosjekter som skaper fysiske barrierer mellom målpunkter og naturlige snarveier, skal unngås. Som en gjennomgående kvalitet i alle reguleringsplaner skal det legges opp til et finmasket og lesbart gangvegnett i kvartalene i sentrum og på tvers av reguleringsgrenser.

Maks 80 % av regulert BRA kan etableres som boligformål. Minimum 20 % av regulert BRA skal nyttes til andre underformål som inngår i sentrumsformål eller kombinert bebyggelse og anlegg, bortsett fra parkering. Dette må sikres i reguleringsplan.

§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

2.3.1 Krav til solinnfall og romlighet

Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.15:00 den 1.mai og ha minst 5 soltimer hvorav minst 3 timer sammenhengende mellom kl. 15:00 og 20:00. Tilsvarende krav gjelder for privat uteoppholdsarealer for småhusbebyggelse.

Til planforslag skal det utarbeides sol-/skyggediagrammer som viser konsekvenser for omkringliggende nabobebyggelse. Planen skal sikre tilstrekkelig avstand mellom bygninger, med hensikt om å sikre brukbarhet av uteareal og bokvalitet for boligene, nok luft, dagslys og sol i boligprosjektene, samt hindre skjemmende innsyn.

2.3.2 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

Privat og felles utearealer skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold og er beskyttet mot, vind, trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og nettstasjoner. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.

Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener. Arealet skal ha god og trafikksikker gangforbindelse til lekeplasser, andre arealer for aktivitet og tilgrensende områder. Minst 30% av felles uteoppholdsareal skal være vegetasjonsdekket og det skal brukes stedegen vegetasjon. Minst 30 % av felles uteoppholdsareal på lokk skal ha en jorddybde som er tilstrekkelig for etablering av trær og større busker.

Felles utearealer inklusiv felles takterrasser skal utformes med variasjon av funksjoner som bidrar til felleskapet og beboernes velvære, som for eksempel spiselig hage, beplantning, sittegrupper, grillplass, mm.

2.3.3 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

I felles uteoppholdsareal inngår ubebygd areal på bakkeplan, andel av felles takterrasser og ikke-overbygd terrasse som stikker inntil 0,5 meter over bakken.

I felles uteoppholdsareal inngår ikke areal med helling over 1:3, nødvendig snu- og kjøreareal og parkeringsareal.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnet privat uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.

For frittliggende småhusbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes et minste uteoppholdsareal (MUA) etter følgende norm:

- Enebolig: 200 m^2, hvorav et areal på minst 80 m^2 skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Sekundærleilighet: 50 m^2, hvorav et areal på minst 40 m^2 skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Tomannsbolig: 150 m^2, hvorav et areal på minst 60 m^2 skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.

For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes 100 m^2 uteoppholdsareal pr. 100 m^2 BRA boligformål, hvorav minst 50 m^2 skal være sammenhengende og ha minimum bredde på 5 meter.

For blokkbebyggelse skal det avsettes felles uteoppholdsareal etter følgende norm:

- Områder med forventet middels utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: 45 m^2 pr. 100 m^2 BRA boligformål.
- Områder med forventet høy utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: minimum 25 m^2 pr. 100 m^2 BRA boligformål.

For blokkbebyggelse kan inntil 25 % av det totale felles uteoppholdsarealet dekkes av privat balkong, privat terrasse og felles takterrasser. Felles takterrasse må være tilgjengelig for alle i bygget og ha god kvalitet og utforming, og skal være inntrukket og ikke gi økt innsyn til nabobebyggelse. Inntil 20 % av det

totale kravet kan utformes som allment tilgjengelig park/ torg innenfor planområdet, dersom det tilfredsstiller kvalitetskrav til MUA.

2.3.4. Lekeplasser og andre arealer for aktivitet

Lekeplasser inngår i det totale uteoppholdsarealet.

Ved regulering av 5+ boenheter skal det etableres en lekeplass ved inngang, med benker og lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2 – 5 år innen 50 meter fra bolig.

Ved regulering av 50+ boenheter skal det i tillegg inngå nærlekeplass for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen 5-13 år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 300 m^2. Minst 50 % av lekeplassen skal være flat (maksimal stigning 1: 20) og være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

Ved regulering av mer enn 400 boliger kan kommunen stille krav til etablering av en større strøkslekeplass tilpasset barn fra ti år og oppover. En strøkslekeplass skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter og

skating mm. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med stedsegen vegetasjon. Areal og form på strøkslekeplassen skal tilpasses aktivitetene det planlegges for og fastsettes i reguleringsplan.

De ulike lekeplasskravene kan oppfylles innenfor samme areal forutsatt at avstandskravene opprettholdes. Lekeareal skal opparbeides med en variasjon av lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper. Arealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Lekearealer skal utformes med beplantning som danner en tydelig og lesbar soneinndeling.

Det tillates ikke lekeplasser på takterrasse.

2.3.5 Allment tilgjengelige parker og torg

For områder med kombinerte og sentrumsformål, der ikke annet er angitt i feltbeskrivelsen, skal det settes av tilstrekkelig arealer til allment tilgjengelig torg/park på bakkeplan. Størrelsen fastsettes ved regulering.

Arealet skal være sammenhengende og omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til uteoppholdsarealkrav (MUA).

Retningslinje til §2.3.5 Allment tilgjengelig park og torg
Formingsveileder Jessheim sentrum og Formingsveileder for Gystadmarka konkretiserer ytterligere kommunens forventninger til utforming av parker og torg.

§ 2.4 Bebyggelse til boligformål

Se også § 1.6.3 om Rekkefølgebestemmelser.

B2 – Gystadmarka

Området skal utvikles i tråd med områdeplan for Gystadmarka.

B3 – Allergot-Døli

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger. Bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø. Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle

Trondheimsveg. Det skal avsettes areal til en øst-vestgående gangforbindelse gjennom området fra Karisvingen til Gamle Trondheimsveg.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *fortausløsning være regulert og opparbeidet langs delfeltet på en side av Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen).*
- *interne gangforbindelser gjennom området være opparbeidet.*

B13-B14 – Gystadmarka Nord

Det er krav om felles planlegging av B13-B14 inkludert T9-T10 og grønnstrukturen G2, G3 og G6. Se også §1.5 om utbyggingsrekkefølge. Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, og lavblokker i B13. Det skal reguleres flere brede blågrønne korridorer på tvers av feltene. Den endelig avgrensning mellom delfeltene avklares i reguleringsplanen. Det tillates en utnyttelse på minimum 100% BRA og maksimum 150% BRA innenfor felt B13 og B14 samlet.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *G2, G3 og G6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *gang- og sykkelforbindelse gjennom/langs bydelsparkene være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *en trafikksikker forbindelse for myke trafikanter fra eksisterende undergang ved fv.174 og videre ut i turløypene nord for planområdet, være opparbeidet*
- *rundkjøring og adkomstveg fra fv. 174 være opparbeidet*
- *minst en vegkobling mot boligområdene i sør være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*

B15 – Nordbyjordet

Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Adkomst fra Trondheimsvegen.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *kryss ved Trondheimsvegen være opparbeidet*
- *snarveger mot gang/sykkelveg og bussholdeplass langs Jessheimvegen være opparbeidet - turveg i grønnstrukturbeltet langs Sørholtet-feltet være opparbeidet*

B16 – Allergotjordet

Det stilles krav til felles planlegging. Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger, rekkehus, samt frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Det skal settes av en vegetasjonsskjerm mot tilgrensende LNF- område.

Bebyggelsen må forholde seg til bevaringsverdig bebyggelse i volum, skala og uttrykk.

Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg, og det skal vurderes om Allergotvegen skal kobles på denne nye atkomsten.

Interne gangforbindelser og snarveier mot tilliggende målpunkter løses gjennom detaljregulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- *fortausløsning langs Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen) være regulert og opparbeidet - interne gangforbindelser være opparbeidet.*

B17 – Flatavegen

Det tillates en variasjon i boligtyper og byggehøyder i deler av fremtidig bebyggelse som synliggjøres gjennom reguleringsarbeidet, og tilpasses landskapsformen på samme måte som for Gartnerløkka.

B63 – Kverndalstunet

Det tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse og rekkehus. Ny bebyggelse må ivareta hensynet til Holen gårdstun.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Støyskjerming være opparbeidet*
- *Fortau langs vestsiden av Kverndalsvegen mellom Gardermovegen og Finholtvegen være opparbeidet.*
- *Krysningsmulighet av Kverndalsvegen mellom kryssene Holenbrauta og Finholtvegen være opparbeidet.*
- *Våningshus og låven være satt i stand.*

§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Der annet ikke er bestemt kan områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål bygges ut med blandet formål: boliger, forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, tjenesteyting og service, kommunaltekniske anlegg/virksomheter, stasjonært avfallsterminal, park, idrettsanlegg, kulturvirksomhet og parkering. Lager- og industrivirksomhet, samt plasskrevende varehandel, tillates ikke.

K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og skala som er tilpasset bevaringsverdig bebyggelse i området. Siktlinjer vestover må hensyntas gjennom planområdet, se temakart for siktlinjer. Det skal vurderes å redusere antall avkjørsler.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalleen/ Trondheimsvegen, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *Gang/sykkelveg reguleres og opparbeides eller sikres opparbeidet langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.*

K3 – Gamlebyen øst (Nord for Allergot ungdomsskole)

Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Etablering av trafikksikker kryssing av Algarheimsvegen skal vurderes ifm. regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Oddvar Jensens veg være opparbeidet med tilliggende fortau til rundkjøringen med Algarheimsvegen - Dagens atkomstveg fra Algarheimsvegen stenges.*

K5 - Saga nord

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Et mobilitetshus for sentrum og stasjonen skal vurderes ifm. regulering. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) langs Henrik Bulls veg og Industrivegen. Overvannshåndtering skal følge prinsippene fra Sweco sin mulighetsstudie for K6.

Ved regulering skal en turveg langs jernbanen og gang- og sykkelforbindelse gjennom området sikres.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *hovedsykkelveg gjennom planområdet mot Gystadmarka og tursti langs jernbanen skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, i tråd med Sweco sin mulighetsstudie for K6.*
- *Henrik Bulls veg langs K5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet for gående og syklende. .*
- *ny kollektivgate i Ringvegen skal være sikret opparbeidet.*

K6 (K6.1-K6.3) – Midtbyen (Søndre del av Jessheim næringspark)

Det stilles krav om felles planlegging for hele K6 (jf. § 2.10.1). Det skal sikres en skoletomt på minimum 20 dekar innenfor K6. Det stilles krav til variasjon i boligtypologi og bebyggelse med krav om varierende høyde.

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fastsatt i Mulighetsstudie for felt K6 (Sweco 2023) i tråd med FSK vedtak 12/23.

Det skal tilrettelegges for en gang- og sykkelforbindelse gjennom området i retning stasjonen og ny kryssing under fv. 174 ved dagens kryss ved Brannmannsvegen. Brannmannsvegen skal stenges. Innenfor feltet skal bekken åpnes, og det skal etableres en allment tilgjengelig park på minimum 9 dekar med god tilgjengelighet fra tilgrensende delfelt.

Beliggenhet og endelig størrelse av parken fastlegges gjennom krav til felles plan. Antall nødvendige forbindelser mot turveg langs jernbanen må avklares gjennom felles plan.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *kryssing av fv.174, bekkeåpning, hovedsykkelveg, parker og nytt tverrsnitt av Industrivegen m.fl. og Henrik Bulls veg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .*
- *etablering av kryssing av jernbane mot Charles Kings veg for gående og syklende skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Henrik Bulls veg og Industrivegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *krysset Jessheimvegen/Henrik Bulls være opparbeidet eller sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet.*
- *Barnehage med minst 8 avdelinger sikres opparbeidet. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.*
- *Grønnstruktur mot næringsområdet i nord og ny veg mellom Industrivegen og Energivegen være opparbeidet.*

K8 – Jessheimtoppen (Trondheimsvegen nord for Leirvegen)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot bebyggelsen i nordøst. Eksisterende store trær skal bevares i størst mulig grad. Planleggingen må ivareta en gangveg fra Stallvegen mot Jessheim vgs. Lykkebo skal bevares.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Leirvegen opparbeides med trafikksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim VGS*
- *strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs K8 og S6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *krysset Ringvegen/Trondheimsvegen være utbedret eller sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet*

K9 – Gardermovegen (sør for Jessheim videregående skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal utformes slik at siktlinjer som vist i temakart ivaretas. Det skal etableres barnehage.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Tosidig fortau langs felles atkomstveg fra Gardermovegen mot Jessheim vgs. og Jessheim barnehage være opparbeidet*
- *Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet*

K10 – Porten

Området kan utvikles med barnehage, omsorgsboliger og/eller boliger. Det bør legges til rette for sambruk av parkering og uteareal.

Gangveg i øst mot stasjonen skal ivaretas. Endelig utnyttelse og høyder fastsettes i detaljreguleringsplan.

K11 – Romsaas Vest

Det tillates oppført bebyggelse uten boliger med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i øst. Det skal være vegetasjon mot tilgrensende boligområder i øst. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *støyskjerming fra E6 og Ringvegen være opparbeidet*

K15 – Fargerike nord for Ringvegen mellom Leiv Holtes veg og Rådhusvegen

Det tillates oppført bebyggelse med kombinerte formål og krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i nord og hensynta Linjebo og Eik i skala. Behov for omlegging av VA-ledninger må avklares ifm. regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *fortau langs Rådhusvegen langs K15 være opparbeidet*

K16- Nygårdskvartalet (Nordøst for Allergot u-skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Området kan utvikles med bebyggelse i varierende høyde. Bevaringsverdig bebyggelse må hensyntas. Det skal innpasses et byrom/ torg i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse. Hoveddelen av området skal ha adkomst fra Fjellvegen/ Gerhard Vees veg.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Oddvar Jensens veg med tilliggende fortau til rundkjøringen ved Algarheimsvegen være opparbeidet.*
- *Algarheimsvegen fra Jessheimvegen til Jessheimbrua være sikret opparbeidet.*
- *gang/sykkelveg fra Fjellvegen mot sentrum være opparbeidet.*
- *barnehage (8-avdeling) i K16 være etablert. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.*

K18 – Magasinleiren

Området kan utvikles med kombinerte formål som tjenesteyting, idrettsanlegg, flerbrukshall, barnehage, forsamlingslokale, skole, boliger og omsorgsboliger. Det skal avsettes store nok arealer for organisert og uorganisert lek og aktivitet.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen tas i bruk, skal:

- *arealer til idrettsflater for organisert og uorganisert lek og aktivitet være ferdig opparbeidet.*
- *gang/sykkelveg langs Kverndalsvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *fortau eller gang/sykkelveg på begge sider av Karl Norbecks veg fra Ringvegen fram til K18 være opparbeidet.*

K19 – Gystadmarkaporten (tidligere K1.1 i Gystadmarka kdp)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med varierende høyde.

Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot Henrik Bulls veg med utadrettet virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) jf. temakart siktlinjer mm.

Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser. Innenfor feltet skal det anlegges et torg.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *torg i tilknytning til delfeltet være opparbeidet*
- *gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Algarheimsvegen til Henrik Bullsveg være opparbeidet*
- *kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Algarheimsvegen og Henrik Bulls veg være sikret opparbeidet*
- *kryssene Algarheimsvegen/Jessheimvegen og Jessheimvegen/Henrik Bulls være sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet*
- *trafikksikker kryssing av Algarheimsvegen eller Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet*

K20 - Gystadmarkatunet (tidligere K2.1 / BKB i Gystadmarka)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates ikke forretning. Endelig fastsetting av utnyttelsesgrad og høyder gjøres i detaljregulering.

Planområdet skal tilkobles det stasjonære avfallssuget i Gystadmarka.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *bekkeåpning inkl. overvannsanlegg innenfor delområdet være opparbeidet ihht Swecos mulighetsstudiet for K6*
- *planfri kryssing av fv.174 ved Brannmannsvegen for gående og syklende være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Henrik Bulls veg til ny planfri kryssing av Jessheimvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet*

K21 – Nordby Nord (tidligere 2015-113 Nordby Park i KPA)

Det stilles krav til felles planlegging. Det kan utvikles med innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), detaljhandel, boliger. Det settes krav om et bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m^2 detaljhandel). Maks 20 % av boligtypologiene skal være blokkleiligheter.

Det tillates en utnyttelse på minimum 150% BRA innenfor felt K21.

I reguleringsplanen skal det settes krav om opparbeidelse av en barnehage innenfor K21 etter et visst antall ferdigstilte boliger. Det skal sikres én adkomst for hele området. Utviklingen av området kan komme i gang tidligst i forbindelse med etablering av jernbanestasjon, bussholdeplass og innfartsparkering.

Bebyggelsen skal trappes ned mot gravlunden.

Det skal sikres grønne forbindelser ut mot friluftsområde og gravlund.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *ny jernbanestasjon med innfartsparkering, kobling mot nye bussholdeplasser og kryssing av jernbanen og Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet. - felles adkomst med GL1 til området fra fv.174 være opparbeidet.*

K23 – Gjestad

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Området kan utvikles med bebyggelse til museum, besøksgård, parsellhager, og kommunalteknisk bygg og lager, i tillegg til de kombinerte formål angitt i § 2.5.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *atkomstveger fra Ringvegen være opparbeidet med tosidig fortau*
- *fortau langs Ringvegen langs K23-Gjestad være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*

§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål

Områder satt av til sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; detaljhandel, kontor, servering, tjenesteyting, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, kulturvirksomhet, hotell, service, parkering og boliger, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet. Plasskrevende varehandel, lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

S1 - Trondheimsvegen (nordvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging for del av feltet untatt gnr. bnr.132/246. Det stilles krav om variert bebyggelse og varierende høyde. Bebyggelsen må hensynta nærliggende bevaringsverdig bebyggelse i øst og vest med skala, høyder og byggegrense.

Atkomst og sammenhengende gang/sykkelveg skal skje i bakkant av feltet, ved etappevis utbygging må dette prinsippet ivaretas. Antall avkjørsler reduseres fra Trondheimsvegen.

Siktlinjer gjennom S1 mot Romeriksåsen skal ivaretas, spesielt vestover fra Kulturkvartalet, Veiberggata og Gotaasalleen, ref. temakart for siktlinjer m.v.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *Gang/sykkelveg reguleres og etableres langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.*

S2 – Gamlebyen vest

Eventuell ny bebyggelse må underordne seg eksisterende bevaringsverdig bebyggelse i høyde, størrelse og med nok rom og grøntareal/hageanlegg..

Rekkefølgekrav:

- *Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*
- *Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *Det opprettes en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder ved Kingsgården.*

S5 – Sentrumslunden (Nord for Kjeld Stubs veg)

Det stilles krav om felles planlegging. Innenfor feltet skal det etableres en barnehage og sikres areal for helsebygg. Størrelse og plassering avklares ved regulering.

Det skal være variert bebyggelse og boligtypologi, med varierende høyde. Ved hjørnene markert som portaler i temakart siktelinjer, akser, fondmotiv og portaler, kan det tillates høyere bebyggelse. Byggehøyder må tilpasses parken for å sikre soltilgang og beskyttende vindforhold.

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fra vinnerforslaget (A-lab og Pir II, 2021) fra parallelloppdraget for feltet. Underjordisk parkeringskjeller eller p-hus må anlegges slik at kvartalet skal være mest mulig bilfritt. Sambruk og samlokalisering av parkering skal vurderes og sees i sammenheng med eventuelt mobilitetshus.

Bekken skal åpnes i tråd med prinsippene for «Overvannsløsninger for Jessheim sentrum» (Sweco 2021) og vedtak i kommunestyret sak 78/22.

Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå på inntil 4 dekar i tillegg til grøntdraget med bekkeåpning. Beliggenhet fastlegges gjennom reguleringsplan

Det skal etableres et urbant og allment tilgjengelig torg innenfor feltet.

Det settes krav til gang-/sykkelforbindelser fra nord til sør og fra øst til vest, der en av disse må være en diagonalakse fra Jessheim kirke til Leirvegen.

Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Trondheimsvegen (østre del), Rådhusvegen, Kjeld Stubs veg, og Ringvegen langs feltet være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *ny VA-infrastruktur i området, inklusiv tilgrensende nødvendige tiltak for å sikre bekkeåpning, være opparbeidet - bekkeåpning/grøntdraget jf. prinsippene for overvannsløsning i sentrum være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *park være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.*
- *barnehage være etablert. I reguleringsplan fastsettes det størrelse og når kravet utløses.*

S6 – Stallvegen og sør for Leirvegen

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyder.

Bebyggelsen må hensynta eksisterende bebyggelse i vest. Bebyggelsen må utformes slik at siktlinjer mot Romeriksåsen sikres. Atkomst til området skal være fra Stallvegen og eventuelt Leirvegen. Det må sikres gangforbindelse fra Stallvegen til Jessheim vgs.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Stallvegen med tosidig fortau være opparbeidet*
- *Leirvegen opparbeides med trafikksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim vgs.*
- *strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs S6 og K8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *gangforbindelse fra Stallvegen mot Jessheim vgs. vest for området være opparbeidet eller sikret opparbeidet. - krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet*

S9 – Stasjonsområdet nord (tidligere P2)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. I tillegg til sentrumsformål tillates kollektivterminal, taxiholdeplass ol. Bebyggelsen skal ha variert form og høyde som etter kommunens skjønn sikrer god arkitektonisk utforming og solforhold for omkringliggende areal.

Bebyggelsen skal ta hensyn til nærliggende fredet bebyggelse og park.

Det skal etableres en bussterminal med oppstillingsplasser for buss og taxi iht. knutepunktplan for Jessheim (2022). Terminalen skal tilrettelegges med attraktive soner for venting (sittemulighet under tak). Areal for kjøring og terminering/parkering etableres med permeable flater. Det skal etableres sjåførfasiliteter i førsteetasje i tilknytning til bussterminalen.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Stasjonsparken (G7), eksisterende park og reisetorg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .*
- *Ringveien fra Storgata til Henrik Bullsveg være opparbeidet eller sikret opparbeidet med kollektivgate iht. «Knutepunktplan for Jessheim (2022)».*
- *Bussterminal, taxiholdeplass med tilhørende ventearealer ol. være opparbeidet eller sikret opparbeidet iht.*
- *knutepunktplan for Jessheim (2022).*
- *Flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) i Ringvegen, Rådhusvegen og Kirkestien være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *Jessheim stasjon med ny sporarrondering, tilhørende plattformer og kryssing av jernbanen være ferdig opparbeidet.*
- *Kryssing av jernbanen med en arkitektonisk og stedstilpasset gangbro fra reisetorget til gatetunet ved Sagaparken være opparbeidet.*

S12 – Rådhustomta

Det stilles krav om felles planlegging av feltet.

Bebyggelsen skal tilpasses kirken med høyder og byggegrense.

Det skal sikres interne gangforbindelser på tvers av området som knyttes til prioriterte gater, plasser og torg. Det skal etableres en gang-/ sykkelforbindelse mellom Rådhusvegen og krysset v/ Henrik Bullsveg, nord for dagens Rådhus (Kirkestien).

Innkjøring til planområdet skal skje fra krysset Ringvegen/Henrik Bullsveg.

Det stilles krav om opparbeidelse av en offentlig park på minimum 2 daa. Parken skal ha et frodig grønt preg og opparbeides med soner for opphold og lek for ulike alders- og brukergrupper. Parken skal opparbeides med høy standard på vegetasjon, dekker og møblement. Parken skal inneha bestandige og miljøvennlige materialer og utformes med minst en kunstinstallasjon i henhold til Retningslinjer for Ullensaker kommunes kunstordning.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk:

- *skal kollektivgate i Ringvegen og ny bussterminal i henhold til «Knutepunktplan for Jessheim» være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *skal flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) og nye gatesnitt i Rådhusvegen, Kirkestien og Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet. - skal Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *skal parken være opparbeidet.*
- *Dersom Ormen Lange rives, skal deler av dette området inngå som del av ny gang- og sykkelforbindelse i kollektivgata.*
- *skal Kirkestien (gang-/ sykkelveg sør for kirken) frem til krysset ved Henrik Bullsveg/ Ringvegen være opparbeidet.*

S13 – Ved Ringvegen, syd for Linjebo

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde, som fastsettes i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal hensynta tilliggende bevaringsverdig bebyggelse.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *ny kollektivgate i Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*

S14 – Saga Service (tidligere K4)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Innenfor området kan det etableres parkeringshus som også dekker parkeringsbehovet for omkringliggende områder/stasjonsområdet. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det skal etableres et mindre allmentilgjengelig torg som henvender seg mot Dampsaga allé/Sagaparken.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *kryssing av jernbanen ved stasjonen være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *torg være opparbeidet*
- *fortau langs feltet være opparbeidet*

S15 – Gardermovegen 9 og 11

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

S16 – Tomtemoen Vest

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass*

S17 – Tomtemoen Øst

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Området bygges fra vest mot øst. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå og arealer til en 6-8 avdelings barnehage.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass*

§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting

Eksisterende og fremtidige områder kan benyttes til offentlig og privat virksomhet, som undervisning, barnehage, omsorgsboliger, bo- og omsorgssenter, helseinstitusjon, livssyns hus, livssynsnøytralt hus og forsamlingshus/ velhus, park, idrett og kommunalteknisk virksomhet, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet

T1 – Nord for Skogmo skole

Det tillates tjenesteformål innenfor feltet. Det skal etableres en skole. Det skal sikres en buffersone mot dyrka mark.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *krysset med Algarheimsvegen, med trafikksikker kryssing for myke trafikanter være etablert*

T9 – Gystadmarka nord

Området har krav om felles planlegging med T10, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA.

Adkomst avklares i reguleringsplan.

Det tillates kun offentlig eller privat tjenesteyting. Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage, skole, fotballbane, livssynsnøytralt bygg, forsamlingslokale, minnelund, seremonibygg og helsebygg/omsorgsboliger. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.

T10 – Gystadmarka nord

Området har krav om felles planlegging med T9, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA.

Adkomst skal være fra Jessheimvegen og eventuelt Anneliese Dørums veg.

Det tillates kun offentlig eller privat tjenesteyting. Innenfor området skal det etableres skole og barnehage. I tillegg kan det etableres flerbrukshall og fotballbaner. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.

T12 – Jessheim skole og ressurssenter

I tillegg til skole, kan det i dette feltet vurderes regulering til andre underformål av offentlig og privat tjenesteyting. Det skal utarbeides en trafikkutredning med fokus på bedre trafikkavvikling, særlig for busser i Ringvegen, og for gode og trafikksikre løsninger for parkering og levering/henting av elever. Gjennom feltet skal det opparbeides en gangveg/turveg som forbinder sentrum via S5 til Hauganmyra og Nordbytjernet.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- *Ringvegen mellom Trondheimsvegen og Rådhusvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.*

T13 – Omsorgsboliger ved Travalleen

I dette feltet kan det bygges helse- og omsorgsinstitusjon i henhold til reguleringsplanen, plan-id 468. Atkomst fra Rugdevegen. Utnyttelsesgrad regulert til 25 % BYA.

GL1 – Gravlund

Det tillates etablering av gravlund med livssynsnøytralt seremonibygg og krematorium Gravlunden må ha en minste størrelsesorden på 50 daa.

Området kan reguleres uavhengig av felt K21, men det må etableres en felles adkomst fra fv. 174.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen og anlegget kan tas i bruk skal:

- *adkomst til området fra fv.174 være opparbeidet.*
- *eksisterende skogssti legges om og anlegges som en tursti langs eller gjennom GL1.*

§ 2.8 Grønnstruktur

G2 – Skogsparken Nordre del

Parken er del av et større overvannssystem for Jessheim og det må tas hensyn til dette ved eventuell opparbeidelse. Parken skal opparbeides som en naturpark med variert opparbeidelsesgrad. Det bør legges vekt på varierte lekeplasser med aktivitetsfremmende funksjoner for alle aldersgrupper.

Gjennom området skal det opparbeides:

- gang- og sykkelforbindelse i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G2, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.
- løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.
- overvann/fordrøyningsanlegg i form av tjern/dammer som også skal tilrettelegges for rekreasjonsformål (brygger, aktivitetsfremmende installasjoner mv).

G3 – Skoleparken

Parken skal opparbeides med treningsfelt for ballidrett og lekeplass dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates, og:

- gang- og sykkelforbindelse gjennom G3 i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G3, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.
- løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.
- overvann/fordrøyningsanlegg

G4 – Langmyra

Langmyra skal bevares som et myrområde, landskapselement og område for biologisk mangfold. Tiltak og utbygging i nærheten må ikke påvirke grunnvannstanden og Langmyra på en negativ måte, og skal utføres i tråd med detaljregulering grønnstruktur Langmyra, Jessheim, datert 23.3.2021.

G6 – Grønnstrukturforbindelse rundt Gystadmarka nord

Grønnstrukturforbindelsen langs områdets nordlige og østlige grense skal opparbeides med kombinert tur- og løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter, belysning, samt opparbeidelse som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) og sykling sommerstid. Det skal også etableres en parallell trase for gående. I vest og sør skal det opparbeides turløyper.

G7- Stasjonsparken (sør)

Søndre del av stasjonsparken skal transformeres til et trygt, funksjonelt og attraktivt parkmessig rekreasjonsområde.

Utformingen skal sees i sammenheng med eksisterende stasjonspark og møbleres for opphold.

Terrengforskjellen mellom krysset i Algarheimsvegen og feltet (G7) skal utformes parkmessig, med mulighet for opphold og ferdsel. Det skal etableres belysning som forsterker ganglinjer og oppholdssoner.

§ 2.9 Nåværende boligområder

2.9.1 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen er tidstypisk og fremstår med et enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak tar hensyn til dette. Dette gjelder arkitektoniske karaktertrekk som for eksempel takform, fasadeliv, særlige bygningsdeler, materialvalg, konstruksjon, farger, volum og proporsjoner, eller rotering/plassering i forhold til veg. Eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

For områdene Nordbymoen øst, Kverndalen, Nordby og Døli, slik det fremgår av Nabolagsutredning (2021), skal nye tiltak ved boligfortetting tilpasse seg eksisterende bebyggelse i skala, volum og takform. Ny bebyggelse skal opprettholde eksisterende struktur med hensyn til plassering i forhold til veg. Ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad/delesøknad) skal det dokumenteres at tomten kan bebygges med ønsket kvalitet i tråd med disse bestemmelser.

2.9.2 Sekundær boenhet

Sekundær boenhet tillates kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Med tilknytning menes at den sekundære boenheten ligger i samme bygning som hovedbruksenheten.

Den sekundære boenheten må være vesentlig mindre enn hovedbruksenheten, og kan maksimalt være 80 m^2.

2.9.3 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal MUA skal dekkes i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. MUA skal oppfylle bestemmelsene i § 2.3.

2.9.4 Overvann og klimatilpasning

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, inkludert takflater. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres kommunalt nett eller føres til andres eiendom. jf. 1.14.3

§ 2.10 Hensynsoner

2.10.1 H810 Krav om felles planlegging

Det settes krav om felles planlegging i følgende områder: B16, B17, K1, K5, K6 (K6.1-K6.3), K8, K9, K16, K19, K20, K21, K23, S1, S5, S6, S9, S12, S13, S14, S15, S16, S17, og Gystadmarka nord.

Kravet om felles planlegging må avklare inndeling av formål, kvartalsstruktur, gjennomføring av felles infrastruktur med mer. Dette skal bidra til å se større sammenhenger, skape helhetlige områder og sikre gjennomføring av felles løsninger og eventuelt nødvendige bidrag til felles infrastruktur (adkomstløsning, park, bekkeåpning mv).

2.10.2 H740 Båndleggingssone etter andre lover

Regionalt transmisjonsnett, høyspenningsanlegg

2.10.3 H130 Sikringssone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Sikringssonen er knyttet til E6, og det er byggeforbud innenfor sonen

2.10.4 H370 Faresone høyspentanlegg

Faresonen ligger innenfor LNF_1. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

2.10.5 H410 Krav vedrørende infrastruktur

Hensynssonen angir krav til krysning av jernbane/ veg for myke trafikanter. Enten som overgang eller som undergang.

2.10.6 H720 Båndlegging etter lov om naturvern

Hensynssonen er knyttet til Nordbytjernet Landskapsvernområde. Innenfor verneområdet tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for området.

2.10.7 H540 Hensynssone grønnstruktur

Innenfor felt K6 må det sikres grønnstruktur som kan håndtere overvann. Hensynssonen definerer viktige flomveier hvor det er krav til bekkeåpning.

2.10.8 H560 Bevaring av naturmiljø

Områdene innenfor hensynssonene er viktige naturtyper, inngrep som forringer naturtypene tillates ikke. Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi dokumenteres.

2.10.9 H310_1 Fareområde for kvikkleireskred

Faresonen er vist i plankart og i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.

Innenfor fareområdet stilles det krav til geotekniske undersøkelser der det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Det stilles krav til at undersøkelsen inkludert eventuelle sikringstiltak innarbeides i en reguleringsplan før det gis rammetillatelse.

2.10.10 H310_2 Aktsomhetsområder for kvikkleireskred

Hensynssone H310_2 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.

Innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

2.10.11 H310_3 Aktsomhetsområde for flom

Hensynssone H310_4 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for flom.

Ved utarbeiding av reguleringsplan innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Sikkerhet mot flom utredes i samsvar med NVEs veileder 3/2022.

2.10.12 H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Alle inngrep i grunnen, eller andre nye tiltak, som kan virke inn på kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Følgende områder er fredet:

- Stasjonsbygningen H730_7
- Gropavegen H730_5

2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

Kulturmiljøenes særpreg skal sikres, og inngrep som kan forringe kulturhistoriske verdier, helheter og sammenhenger tillates ikke.

Ny bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonene skal hensynta eksisterende vernet/ bevaringsverdig bebyggelse i plassering, form, volum, farge og materialbruk.

Bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen tillates ikke revet, men søkes vedlikeholdt og videreutviklet. Ved istandsetting/fasadeendring kan kommunen kreve tilbakeføring til opprinnelig dokumentert utseende. Mer konkrete bestemmelser utarbeides i forbindelse med detaljregulering på bakgrunn av retningslinjene nedenfor.

Retningslinje til § 2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

– Gamlebyen vest

Trehusbebyggelsen mellom Storgata og Trondheimsvegen (H570_23), Storgata 14-18 (H570_21)
For å bevare og forsterke helheten og kvalitetene i kulturmiljøet, skal nybygg ha saltak samt en skala og gesims- og mønehøyde som tilsvarer omkringliggende vernet bebyggelse. Ved utvikling av området skal siktlinjer fra Storgata til vernede bygninger sikres, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.
Ved Kingsgården gnr. 135/81 skal den demonterte stallen reetableres med opprinnelig plassering, jf. vedtak i HOP 26.6.2014 sak 143/14. Det skal etableres en grønn forbindelse/gangforbindelse gjennom kulturkvartalet fra Herredshuset til Vegelgården, jf. temakart grøntstruktur og naturmangfold.
Vegelgårdenshovedfasade beholdes som fondmotiv mot rundkjøringen, også kjent som Varpet.
Innenfor Gamlebyen vest skal skilt ha en enhetlig utforming som respekterer historiske og arkitektoniske verdier, og ikke overdøver den vernede bebyggelsen.

– Stasjonsområdet
Stasjonsbygget (H730_7), stasjonsparken, pakkhuset og administrasjonsbygget (H570_22)
Ved utvikling av området vest for jernbanesporet, skal den fredete stasjonsbygningen bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg, og tiltak som forringer opplevelsen av bygningen tillates ikke.
Stasjonsparken skal opparbeides med elementer, gangforbindelser, vegetasjon, bed og beplantning som refererer til den historiske parken. Større, eksisterende trær skal bevares.
Siktlinjer og andre viktige akser mellom Stasjonsområdet og Fakkelsenteret/Rådhusplassen skal bevares, jf. bestemmelser og temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

– Rådhusplassens omgivelser
Jessheim kirke, enkelte fasadepartier av Fakkelsenteret (H570_20)
I utviklingen av plassen bør fasadene på Fakkelsenteret ivaretas. Jessheim kirke skal bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg.

– Verdifulle enkelthus og anlegg
Gjestadskolen (H570_17), Myrvang (H570_25), Stenvåg (H570_27), Bankbygget (H570_32), Romerike folkehøgskole (H570_68), Gamle Nordby skole (H570_90), Furuli (H570_95), Eik (H570_96), Lykkebo (H570_97) Bygningene skal forvaltes iht. fellesbestemmelsene.
Ifm. med Lykkebo er porten i Leirvegen et militærminne. Anlegget søkes bevart og istandsatt. Kulturminnet kan omplasseres innenfor eiendommen.

– Helhetlige boligområder fra 1960- og 70-tallet
Linjebo (H570_74), Sjøbergvegen (H570_85), Brinkvegen (H570_98)
Kulturmiljøenes helhet og struktur inkludert grøntarealer, lekeplasser og garasjer skal bevares. Opprinnelig fargesetting skal bevares, eller ved istandsetting/fasadeendring tilbakeføres der den er endret.

– Den eldste villabebyggelsen
Solstua (H570_18), Teisengården (H570_24)
Helheten i miljøene skal bevares, inkludert hager og uthus. Tiltak som hindrer synlighet fra hovedvegene tillates ikke.

– Døli Østre og Sundbytunet
Den gamle hovedbygningen og det nye tunet (H570_19)
Inntrykket av gårdstun skal bevares. Siktlinjer fra Trondheimsvegen og Gardermovegen mot Romeriksåsene skal ivaretas, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

– Gårdstun og småbruk
Allergot Langeland (H570_31), Nygård (H570_26), Allergot Madsstuen (H570_29), Holen Bråtastuene (H570_66) Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårds- og småkårsbebyggelse skal bevares.

– Hulvei
Gropavegen (H570_87)

2.10.14 H190_2 Sikringssone - Restriksjonsplan (hinderflater)

Sikringssonen gjelder forholdet til Oslo lufthavn. H190_2 byggerestriksjonskart (BRA-kart) er vist i temakart ENGM-P-08-3_baner-Alt-ost.

2.10.15 H190_3 Sikringssone - Byggerestriksjonskart (BRA-kart)

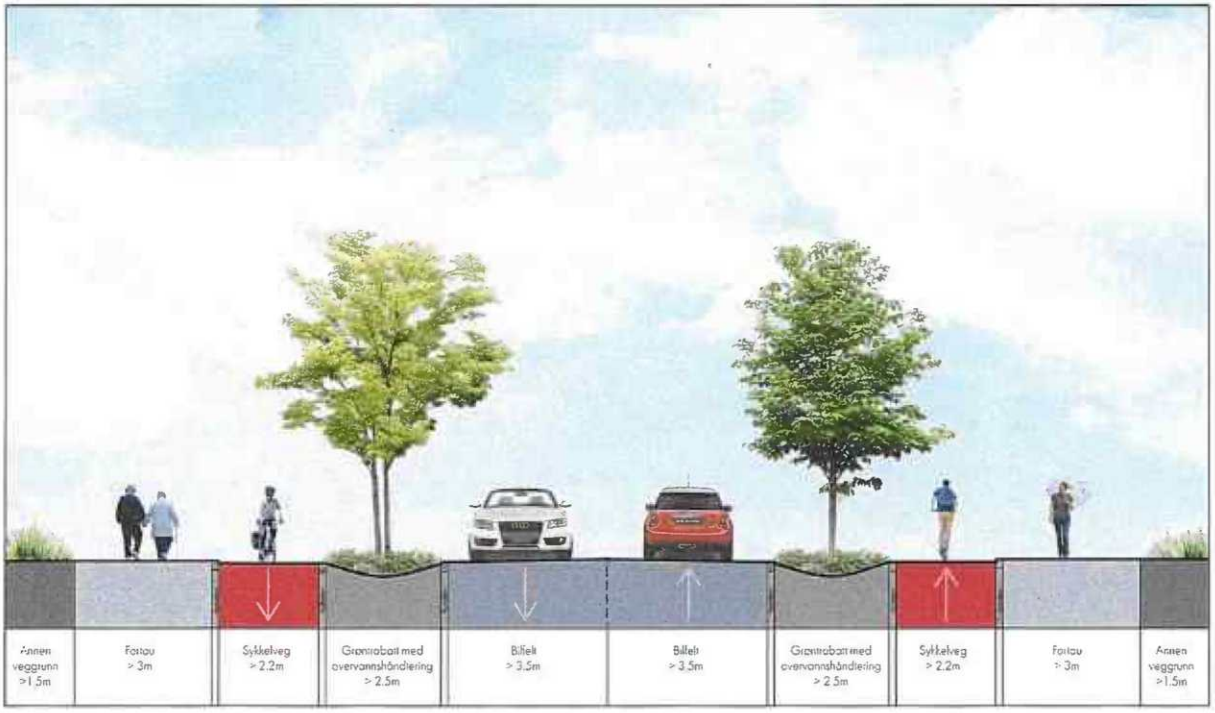
Sikringssonen gjelder forholdet til Oslo lufthavn. H190_3 byggerestriksjonskart (BRA-kart) er vist i temakart ENGM-P-09-3_baner-Alt-ost.

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

Til § 1.15 Mobilitet

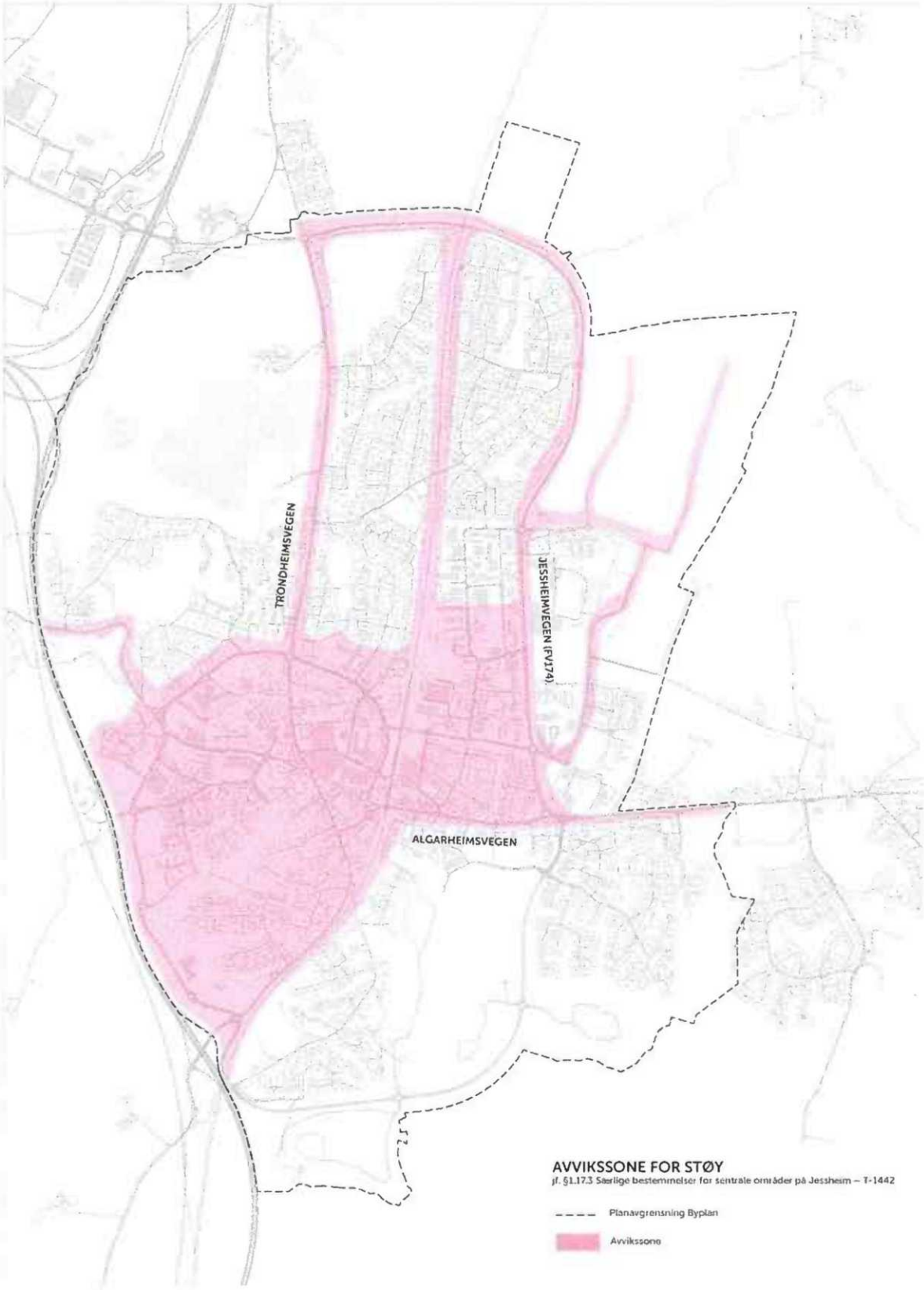
Ideal prinsippsnitt

Illustrasjonen nedenfor viser idealsnittet for vegene på Jessheim. Idealet viser areal avsatt til gående, opphøyd sykkelvei, grøntareal for overvannshåndtering og kjørebane for veg. Ved regulering må snittet tilpasses situasjonen og behovet i området.



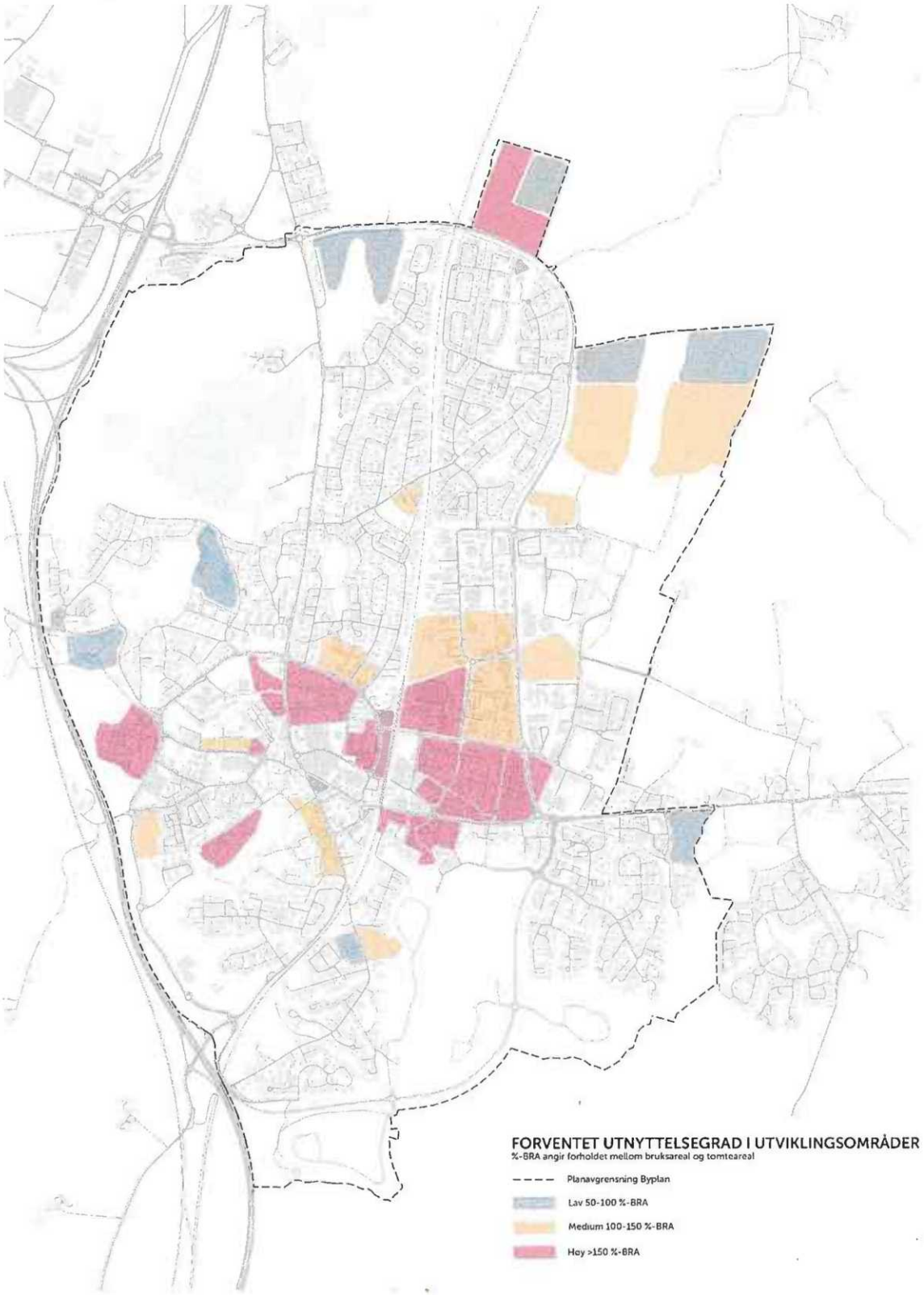
ULLENSAKER
KOMMUNE

Til § 1.17 Støy - Avvikssone for støy



ULLENSAKER
KOMMUNE

Til § 2 Bestemmelser til arealformål - Forventet utnyttelse i utviklingsområder



KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM

§ 4.1 Generelt

Uavhengig av arealformål i kommunedelplanen kan kommunen stille krav til parkering jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

Parkeringsnorm for Jessheim gjelder for all arealplanlegging innenfor kommunedelplanens avgrensning, der annet ikke fremgår av kommunedelplanens bestemmelser eller andre nyere planer.

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

Kommunen kan ved regulering vurdere 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.

§ 4.2 Arealkrav for parkering

Biloppstillingsplass på bakkeplan skal være minimum 18 m^2, og inngår i beregning av utnyttelsesgrad. Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

For næringsbygg og institusjoner skal det sikres at en andel av parkeringsplassene etableres med ladepunkt for el-bil. Minimum 2 plasser skal ha ladepunkt for el-bil. Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet.

§ 4.4 HC-parkering

Minimum 5 % av parkeringsareal, og minimum 2 biloppstillingsplasser, ved publikumsbygg og ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatte funksjonsevner.

§ 4.5 Sykkelparkering

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplasser skal være under tak. All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og det skal avsettes sykkelparkering til ulike typer sykler (lastesykkel, sykkelvogner, el-sykler med mulighet for lading ol.), med fastmonterte sykkelstativ.

Ved større boligutbyggingsprosjekter med bilparkering i parkeringskjellere/parkeringshus (f.eks. borettslag, sameie, mm.) skal hoveddelen av sykkelparkeringen tilrettelegges innendørs. Areal avsatt til parkering skal utformes slik at det gir god og trygg framkommelighet for gående, syklende og personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 4.6 Parkering til service

For alle større boligprosjekter skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser per 100 boliger til service og tjenester som hjemmehjelp, servicebiler og varelevering. Av disse må minimum 1 parkeringsplass være etablert samtidig med første byggetrinn. Minimum 2 parkeringsplasser må være lett tilgjengelig

plassert ift. innganger/heis. Minimum bredde for parkeringsplass skal være 4,5 meter. Serviceplasser kan plasseres i tilknytning til gjesteparkering.

§ 4.7 Bildelingsordning

Bildeling skal vurderes i reguleringsplaner slik at parkeringsplasser for bildeling sikres.

For områder hvor det etableres felles parkeringsanlegg, bør det vurderes at opp mot 5% av parkeringsplassene etableres til bildelingsordning. For øvrige soner må fordeling mellom ordinære parkeringsplasser og eventuelt antall bildelingsplasser avklares for hvert prosjekt. Parkeringsplasser av satt til bildeling skal være allment tilgjengelige. Det bør foreligge en skriftlig avtale med en leverandør av bildelingsordning.

§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

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

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp til nærmeste hele tall.

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 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER

§ 5.1 Utdypende forklaringer

Plasskrevende handel

Plasskrevende varegrupper er biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentre. Innenfor byplanområde kan dette bare etableres innenfor følgende næringsområder der reguleringsformålet er plasskrevende handel:

- Jessheim næringspark

Teknisk infrastruktur

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

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

§ 5.2 Definisjoner

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommunedelplanen. 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.

Bebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger, enebolig med sekundær boenhet og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minimum 8 meter. Reguleringsplanene, og kommunedelplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.

Enebolig:

Frittliggende bygning med én hovedbruksenhet, beregnet på én husstand.

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).

Våningshus:

Se enebolig/enebolig med integrert sekundær boenhet.

Tomannsbolig:

Én frittliggende 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:

Bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod e.l.

Terrassert bebyggelse:

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

Tre-/firemannsbolig:

Én frittliggende 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:

Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.

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, har egen inngang, og er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

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.

Bylogistikk

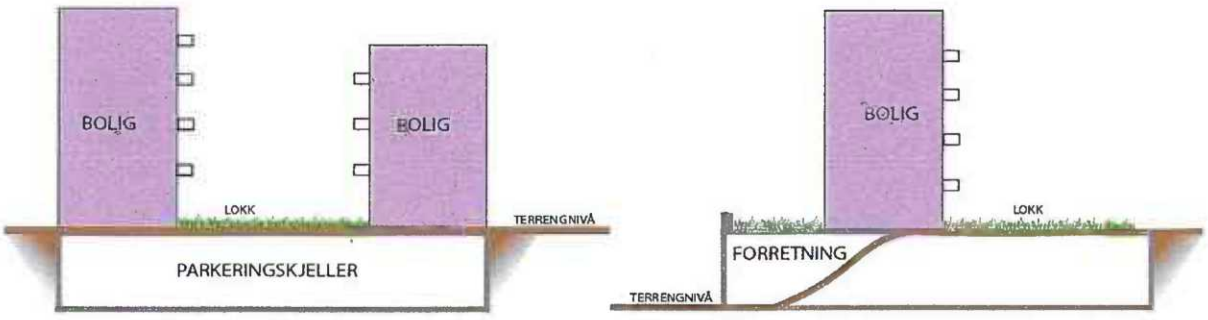
Bylogistikk defineres som alt transport av varer, utstyr, avfall og snøhåndtering som skjer innenfor en by, samt transport til og fra byene, gjennom byene og innad i selve byområdet. Bylogistikk er en kompleks sammensetning av ulike aktører, fra vareeiere og transportører til myndigheter og innbyggere.

Mobilitetshus

I motsetning til et ordinært parkeringshus, er et mobilitetshus et flerfunksjonelt bygg med samlokaliserte mobilitetskonsepter, som inkluderer et bredt tilbud for flere reisende. Et mobilitetshus forsøker å tilrettelegge for grønne transportvalg. Et mobilitetshus kan for eksempel være punkt for; bylogistikk/varelevering, ladepunkt for el-biler, el-sparksykler, sykkelhotell og verksted, ordning for delebil og andre mobilitetstjenester.

Lokk – uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer kan etableres på lokk på terreng-/gatenivå eller på hevet lokk over parkeringkjeller under/delvis under bakken. Takterrasse på toppen av bygninger med vanlig bygningsdybde omfattes ikke av definisjonen av lokk.



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 for eksempel permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

Trinn 2:

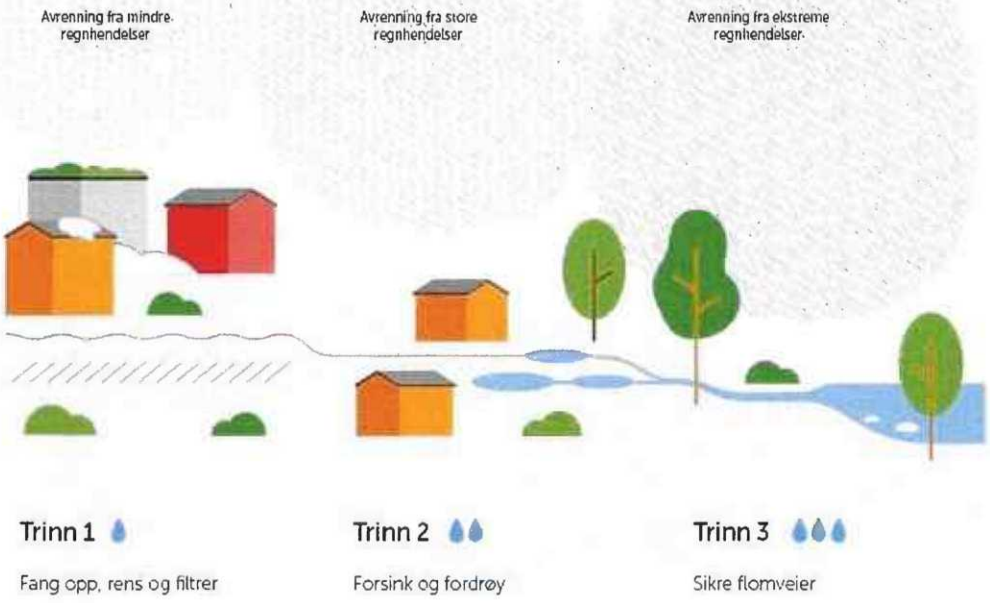
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

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.



LabNett AS

NORSK AKKREDITERING TEST 013

LabNett Skien
Postboks 2502
3702 SKIEN
Tlf.: 35 50 56 00
Faks: 35 50 56 20

Harald Tanke

Bjørkeveien 17
2050 Jessheim

Dato: 30.01.06
Prosjekt:

Prøven(e) ankommet: 260106
Prøven(e) tatt ut:
Prøven(e) ferdig analysert: 300106

Prøven(e) merket	Prøvenr	RADON-SPOR Bq/m3	RADON-ÅRSM Bq/m3
Stue	307-1	62	46

Kommentar

Måleperiode for sporfilm:15-11-05 til 23-1-06

Analyse	Beskrivelse	Metode	Akkreditert
RADON-SPOR	Midlere radoninnhold i måleperioden vha sporfilm	Intern	Ja
RADON-ÅRSM	Årsmiddel, beregnet vha fakt. fra Statens strålev.	Intern	Nei

Kjetil Barland
Lab. leder

Måleusikkerheten for de ulike analysene i forskjellige måleområder kan fås ved henvendelse til laboratoriet. Resultatene gjelder kun den innleverte prøve, og utdrag av denne svarrapporten skal ikke gjengis uten skriftlig tillatelse fra laboratoriet.

Bjørkevegen 21

Nabolaget Sørholtet/Smedstu - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Jessheim skole og ressurssenter (1...	16 min	
484 elever, 21 klasser	1.4 km	
Gystadmarka skole (1-7 kl.)	18 min	
395 elever, 22 klasser	1.6 km	
Hoppensprett Akademiet ungdomsskol...	13 min	
144 elever, 6 klasser	1.2 km	
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min	
358 elever, 26 klasser	1.3 km	
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl....	18 min	
653 elever, 26 klasser	1.6 km	
Hoppensprett vgs Jessheim	13 min	
Jessheim videregående skole	21 min	
1150 elever, 63 klasser	1.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Sørholtsvingen	6 min	
Linje 438	0.4 km	
Skogtun	6 min	
Linje R13	0.6 km	
Oslo Gardermoen	12 min	

BARNEHAGER

Sørholtet andelsbarnehage (0-6 år)	4 min	
81 barn	0.3 km	
Gullungen familiebarnehage	4 min	
Gullungen familiebarnehage	4 min	

DAGLIGVARE

Joker Jessheim	14 min	
Coop Extra Jessheim	19 min	

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Jessheim Storsenter	21 min
Vitusapotek Gardermoen Campus	19 min
Jessheim Vinmonopol	22 min

SPORT

Nordbymoen ballplass	6 min
Nordbytjernet sandvolleyballbane	9 min
SATS Jessheim	14 min
Fresh Fitness Jessheim	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

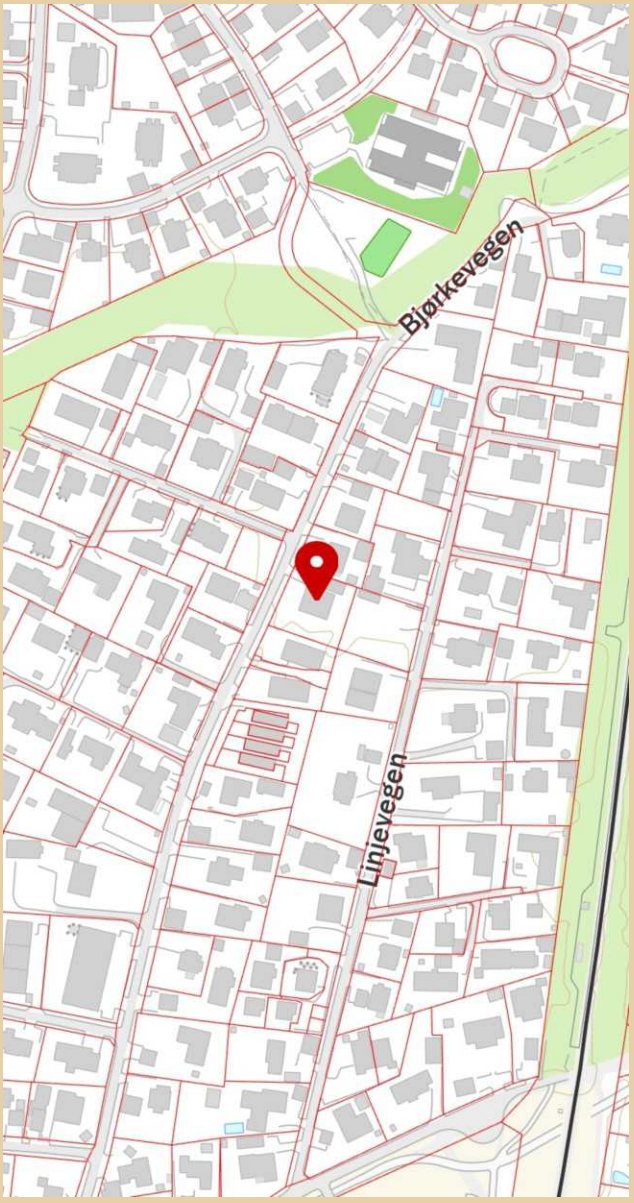
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Gateparkering
Lett 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjørkevegen 21, 2068 Jessheim
Gnr. 142, Bnr. 82, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121260143

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Øyvind Thorberg Simonsen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 951 29 631

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.
