

Æ

# Risebruvegen 5

2054 Mogreina • Ullensaker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Madeleine Skjevik

EIENDOMSMEGLER | PARTNER | SALGSLEDER

47 25 54 30

mas@eie.no

EIE Lillestrøm



finne ditt nye hjem

E



## Julie Fredheim Maudal

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG | MARKEDSFØRER

94 49 80 60

[jfm@eie.no](mailto:jfm@eie.no)

EIE Lillestrøm

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	15
Informasjon & dokumenter ....	100
Kort om oss .....	229

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Risebruvegen 5, 2054 Mogreina

## MATRIKSEL

Gnr. 198 Bnr. 11 i Ullensaker kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 419 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 309 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 110 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 40 kvm

Utehus/stall er ca. 79kvm og loft er 21kvm.

Grillhus er ca. 10kvm.

## AREAL

Primærom: 287 kvm, Bruksareal: 419 kvm, BRA-i: 309 kvm ,  
BRA-e: 110 kvm , TBA: 40 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

7

## TOMT

Eiet tomt 6533 kvm

## PRISANTYDNING

7 990 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Tony Moe Takstdato: 29.05.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 199 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 990 000,-))

kr 200 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 190 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 208 500,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 16 896 pr. år Stipulert for 2024. Da det er installert vannmåler, vil avgiftene variere etter forbruk.

## EIER

Bermudez & bipella invest as

## Beskrivelse

### PARKERING

Parkering på egen tomt. Det eksisterer samsvarserklæring for elbil-lader.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig boområde, ca. 1 km nord for Mogreina i Ullensaker kommune. Mogreina ligger i naturskjønne omgivelser ved Hersjøen, med kort avstand til Jessheim, Dal, Oslo Lufthavn, Råholt og Maura. Med sentral beliggenhet, gode bussforbindelser og idyllisk natur byr Mogreina på ideelle oppvekstvilkår.

Rett forbi eiendommen renner elva Rissa, med et yrende fugle- og dyreliv, flere gode badeplasser og gode muligheter for å prøve fiskelykken. I Rissa er det også tidligere funnet ferskvannsmuslinger med perler. I umiddelbar nærhet ligger severdigheten Risebru med Wergelandssteinen. Skogsområdene rundt Mogreina er et eldorado for sopplukkere, med gode forekomster av kantareller, piggsopp og fåresopp. I tillegg er det kort vei til idylliske Aurtjern med gode bademuligheter.

Store deler av området rundt Mogreina er landskapsvernområder, hvor blant annet områdene ved Sandtjern byr på gode rekreasjonsmuligheter. I tillegg til Sandtjern er områdene rundt Dal Skog, Majorsæter og Hovinfjellet populære turområder for innbyggerne. Om vinteren kan du nyte godt av milevis med flotte skiløyper som er en del av et større løypenett i kommunen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix og Kiwi Dal. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til Amfi Eidsvoll på Råholt. Her finner man et bredt utvalg butikker og forretninger, samt flere spisesteder. Jessheim Storsenter ligger også godt innen rekkevidde.

### BEBYGGELSE

Området består hovedsakelig av enebolig og tilliggende landbruksbebyggelser.

## TOMT

Eiet tomt, 6533 kvm

Eiendommen har en landlig og barnevennlig beliggenhet, ca. 1 km nord for Mogreina. Tomten er en stor, naturskjønn og pent opparbeidet tomt med delvis inngjerdet hage, stedvis naturtomt og grusbelagt gårds plass. Videre er tomten opparbeidet prydbusker, diverse beplantning, frukttrær, bærbusker, jordbæråker, samt et belyst gammelt møllehjul der det en gang i tiden sto ei mølle.

Eiendommen ligger innenfor kulturminnevernloven for industriminne i Risebru.

Det ble satt opp en grillhytte på tomten i 2012.

Tidligere eiere brukte uthus til 4 stallplasser og og det var opparbeidet ridebane på tomten.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt karts kisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

## SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Fra eiendommen er det gangavstand til Mogreina barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Gystadmarka eller Nordby ungdomsskole på Jessheim. Nærmeste videregående skoler ligger på Jessheim, Nannestad og Eidsvoll.

Ellers har kommunen et godt utvalg barnehager. Nærmeste barnehage er Mogreina som ligger 1.1 km fra boligen.

## OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Bondal som ligger ca. 1.2 km unna boligen. Det er ca. 4 minutters kjøring til Dal stasjon hvor toget tar deg til Oslo S på 52 minutter. Med bil tar det ca. 7 min til Råholt, 11 min til Eidsvoll Verk og 14 min til Oslo Lufthavn.

## FRITIDSTILBUD

Like ved eiendommen har man flotte, oppkjørte skispor vinterstid, i tillegg til fiskerett i elva. Her er det også gode muligheter for kajakk- og kanopadling.

Eiendommen ligger innenfor kulturminnevernloven for industriminne Risebru, da boligen tidligere fungerte som meieri og pakkhus. Risebru var tidligere et lokalt sentrum med blant annet sagbruk, mølle, brennerianlegg og gjestgiveri, og miljøet

har i dag stor verdi, da det dokumenterer industrivirksomhetene i Risebru.

## Innhold

### INNEHOLDER

- Etasje: Kontor/allrom, vaskerom, bod, toalettrom, kinorum/soverom 1, kjøkken, stue/spisestue, entré, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.
- Etasje: Bad, stue, og 3 stk soverom.

### BYGGEMÅTE

Taktekking er betongtakstein. Antatt skiftet i ca 2015. Takrenner og nedløp i stål. Antatt skiftet i ca 2015. Yttervegger av laftet tømmer og trebindingsverk kledd med utvendig malt stående kledning. Kledning antatt skiftet i ca 2012, på samme tidspunkt som vinduer. Kledningen ble beiset i 2018. Saltakkonstruksjon, undertak av plank/rupanel. Bygget har malte trevinduer med 2-lags glass og midtstolpe. Boligen har en nyere hvit ytterdør med profilspor, innfelt glass og en Yaledoorman V2 digital lås. Boligen har terrasse med utgang fra toalettrommet i plan 1, via en ytterdør.

Terrasse ble montert i 2024.

### PRIMÆRROM

Primærrom: 287 kvm

### BRUKSAREAL

Bruksareal: 419 kvm

## Standard

### STANDARD

Laminatgulvet i kjøkken og stue er lagt i 2024.

Kjøkken 1. etg:

Takhøy kjøkkeninnredning med gråmalte furufronter, heltre benkeplate, nedfelt komposit kum, ett-greps armatur, ventilator og fliser mellom benkeplate og overskap.

Integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
  - Oppvaskmaskin
  - Platetopp
  - Microovn
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut på fasade.

Kjøkken 2.etg:

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminat benkeplate fra 2018.

Integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Oppvaskmaskin
- Platetopp
- Microovn

Kjøkkenet har kjøkkenventilator over platetopp med kullfilter.

Toalettrommet har vegghengt WC og servant med speil. Avtrekksventil i veggen, og tilluft under spalte i døra.

#### **Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:**

Veggkonstruksjon:

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Undertaket er misfarget. Det er registrert synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjonen. Det er registrert fukt/råteskader stedvis som bør utbedres lokalt.

Vinduer:

Det er registrert en knekt haspe på kjøkkenvindu. Det er registrert utettheter i utforing på vindu på soverom.

Dører:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedør:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er registrert at tetteliste på døra er løs.

Balkongdør til soverom:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Innvendige overflater:

Det er påvist skader på overflater.

Radon:

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

Pipe og ildsted:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe i 1.etg. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet foran peis i 2.etg.

Innvendige trapper:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører:

TG2 er her gitt på grunn av alder og noe mer enn normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Kjøkken:

Overflater og innredning:

Det er registrert liten skade på platetopp høyre side. Det er registrert at benkeplate har slitasje utover normal slitasje. Det er registrert at det ikke er montert automatisk lekkasjestopper for oppvaskmaskin. Det er registrert løse dører/fronter, løst

kjøkkenbatteri, hull/manglende dekklokk på komposittvask. Det er registrert at vannrør under vasken er ikke tilkoblet og lekker vann ved bruk av kjøkkenkrana. Ismaskinen i kjøleskapet er opplyst av eier at ikke fungerer.

Kjøkken 2. etasje:

Overflater og innredning:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Kjøkkenkrana er løs og må festes. Noen fronter er løse, som på oppvaskmaskin.

Avtrekk:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkkenventilatoren mangler kullfilter.

Toalettrom:

Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist riss/sprekker/skader i servant. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er åpne ender som skulle vært plagget på rør enkelte steder. Vaskerom, kjøkkenbenk

Avløpsrør:

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Finner ikke stakeluke på befaringen. Det er registrert åpne avløp enkelte steder, og rør som burde vært klamret bedre på vaskerom.

Ventilasjon:

Det er registrert enkelte rom uten ventilasjon/ventilering.

Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstank 120L:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen på 120L står i rom med sluk, men dette sluket er tettet med plast.

Andre installasjoner:

Det er registrert enkelte rom uten oppvarmingskilde.

Elektrisk anlegg:

Forenklet vurdering.

Grunnmur og fundamenter:

TG2 er gitt på bakgrunn av alder på bygningsdel. Jevnlig observasjon og tilsyn anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### **Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:**

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vaskerom 1. etasje:

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

Bad 2. etasje:

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

Branntekniske forhold:

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen, og jeg finner et brannslukningsapparat.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

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

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Vedr. ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for Risebruvegen 5 opplyser teknisk kontor at "Ullensaker kommune har ingen dokumentasjon om når eiendommen er oppført". Erfaringsmessig dreier dette seg om bygg fra før 1965 og som bare gis status "Tatt i bruk". Dette skyldes at den første landsomfattende bygningsloven først kom i 1965 og at kommunene ikke har noen sikker dokumentasjon på forholdene før dette. Teknisk kontor opplyser videre at det ble foretatt ombygging og restaurering av forretningsbygg, byggemeldt i 1976. Ombygging av uthus til bolig, byggemeldt i 1984.

Bruksendring av serveringssted til stall, byggemeldt i 1992.

Bygget benyttes idag som bolig med blant annet en rekke soverom og 2 kjøkken. Tilbygget der det før var vinterhage er ikke godkjent av bygningsmyndighetene, og mangler tillatelse.

## **Energi**

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det elektriske anlegget er oppgradert med nyere automatsikringer og jordfeilsikringer og digital strømmåler. Anlegget har 3stk fordelerskap hvor ett av de er

hovedtavleskap.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

#### **OPPVARMING**

Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner, varmekabler og en luft-til-luft-varmepumpe. I tillegg er det mulighet for vedfyring via ildsted.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter G

## **Økonomi/drift**

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr. 16 896 pr. år Stipulert for 2024. Da det er installert vannmåler, vil avgiftene variere etter forbruk.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

#### **EIENDOMSSKATT**

Det er ikke eiendomsskatt i kommunen p.t.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Kommunale avgifter, strømbruk, forsikringer, tv- og bredbånd, m.m. Listen er ikke uttømmende.

#### **FORMUESVERDI**

Megler har forsøkt å hente ut formuesverdi, systemet klarte ikke finne verdien. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten etter en beregningsmodell om boligen er primær eller sekundær. Formuesverdien for primærbolig utgjør 25% av beregnet markedsverdi og 90% av sekundærbolig for 2019 og 2020. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser.

## **Diverse**

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er gjort noe oppgradering av rør i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken. Hovedstoppekran er plassert i luker. En på soverom, en i gangen. Det er synlige avløpsrør av stål og plast. Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken. Usikkert hva som er skjult i sjakter osv. Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler og avtrekk på våtrom. Det er i tillegg ettermontert et balansert ventilasjonsanlegg i deler av bygningen. Anlegget er plassert på loftet. Det er montert inn en luft til luft varmepumpe i hovedetasjen. Boligen har Oso

varmtvannsberedere på henholdsvis 200 2stk, og 120L 1stk.

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

#### DIVERSE

Utdrag hentet fra selgers egenerklæringsskjema:

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

Ja, kun faglært.

Firmanavn: Vedlikeholdssentralen AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Montert terrasse - 2024

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

Ja, kun faglært.

Firmanavn: Rett Electro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Montert termostat i vindfang, montert bevegelsessensor i hall og vindfang, elbil-ladder. 2023,

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

Ja. Kommentar: For bevegelsessensor, elbil-ladder.

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

Ja. Kommentar: Montert i 2023 av Rett Electro.

19. Kjenner du til om det foreligger

påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Ja. Kommentar Tilbygg i 1. etasje er ikke mangler tillatelse.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja. Kommentar Tilbygg i 1. etasje er ikke mangler tillatelse.

#### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utdrag hentet fra grunnboksutskriften:

1935/900322-1/10 Bestemmelse om vannledn.

15.07.1935

egvesenets betingelser vedtatt

Gjelder denne registerenheten med flere

1958/3768-2/10 Skjønn

02.10.1958

Sak nr.52/56 B Erstatning i anledning kloakutslipp.

Gjelder denne registerenheten med flere

1976/347-1/10 Erklæring/avtale

16.01.1976

Bestemmelse om møllevirksomhet

Overført fra: 3033-198/13

Gjelder denne registerenheten med flere

#### UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, men har septik.

Eiendommen har vannmåler.

Eksisterende avløpsanlegg på eiendommen tilfredsstillter ikke dagens krav i henhold til lokal forskrift om utslipp av avløpsvann. Krav om oppgradering av anlegg, alternativt tilkobling til kommunalt avløp må påregnes.

Eiendommen ligger til privat vei.

Eksisterende avløpsanlegg på eiendommen tilfredsstillter ikke dagens krav i henhold til lokal forskrift om utslipp av avløpsvann. Krav om oppgradering av anlegg, alternativt tilkobling til kommunalt avløp må påregnes.

#### REGULERING

Eiendommen er ikke regulet.

Avsatt i kommuneplanen til: Landbruk, natur og friluftområde - Nåværende vedtatt 07.09.2015.

#### ODEL OG KONSESJON

På grunna av eiendommens størrelse kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dvs. at kjøper må erklære på eget fastsatt skjema at eiendommen ikke er konsesjonspliktig, eller at bruken av eiendommen ikke vil utløse konsesjon. Det er en forutsetning for avtalen at egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet fylles ut av kjøper, og at denne godkjennes av kommunen før overtakelse av eiendommen finner sted. Det vil ikke kunne foretas oppgjør før egenerklæringsskjema foreligger i signert og godkjent stand.

## Kjøpsvilkår

#### OVERTAGELSE



Overtagelse etter avtale med selger.

## PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 990 000,- (Prisantydning)

### Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 199 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 990 000,-))

-----  
kr 200 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 8 190 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

### Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 8 208 500,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

## BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Foto (Kr.7 750)

Grunnpakke enebolig (Kr.9 655)

Provisjon (forutsatt salgssum: 7 990 000,-) (Kr.287 640)

Tilrettelegging (Kr.12 900)

Visningshonorar (Kr.2 900)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 512)

Markedspakke 1 (Kr.15 900)

Markedspakke 2 (Kr.21 900)

Markedspakke 3 (Kr.29 900)

Megler på overtagelse (Kr.2 900)

Oppgjør (Kr.5 500)

Prospekter/salgsoppgave (Kr.2 500)

Totalt kr. (Kr.402 957)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

## OPPDRAGSNUMMER

77-24-0100

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette

gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere.

## **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

## **Megler**

### **AVDELING**

Romeriksmegleren AS  
EIE Lillestrøm  
Org. nr: 976320492  
Storgata 29  
2000 Lillestrøm  
Tlf: 63 80 54 10

**ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler | Partner | Salgsleder Madeleine Skjevik

**SAKSBEHANDLERE**

Madeleine Skjevik  
EIE Lillestrøm  
Eiendomsmegler | Partner | Salgsleder  
Mob: 47 25 54 30 / E-post: mas@eie.no

Julie Fredheim Maudal  
Eiendomsmeglerfullmektig | Markedsfører  
Mob: 94 49 80 60  
[/ E-post: jfm@eie.no

DITT NYE  
HJEM?























































































































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)





Smått  
er bra  
fordi  
drøkken  
er sin  
halsparten









Atalen  
er balle  
fode  
drykken  
er hin  
ballepuelen













# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)









*Avsten  
er bahr  
fudo  
drukker  
er hin  
bichpaalen*























































































































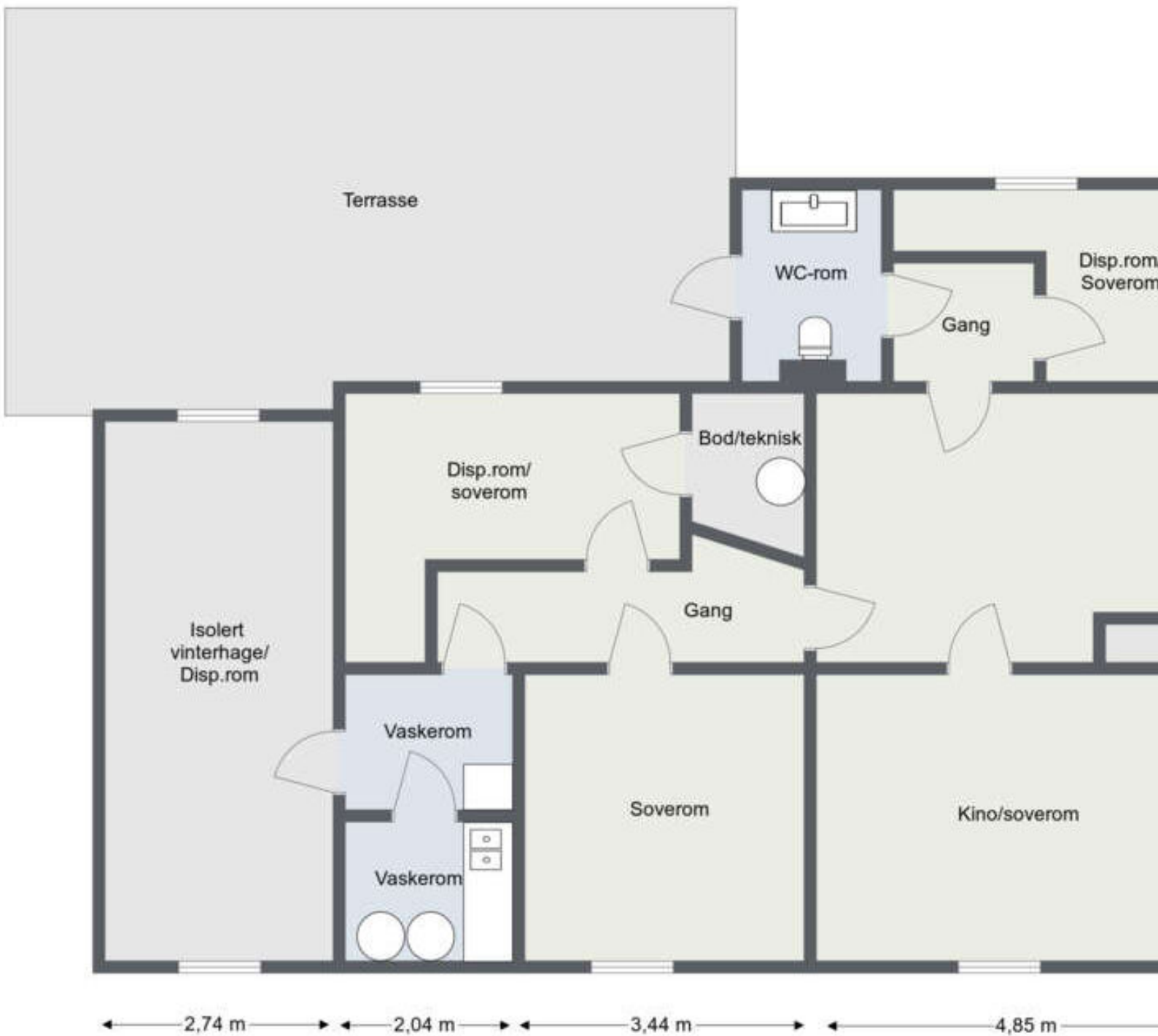








# ebruvegen 5



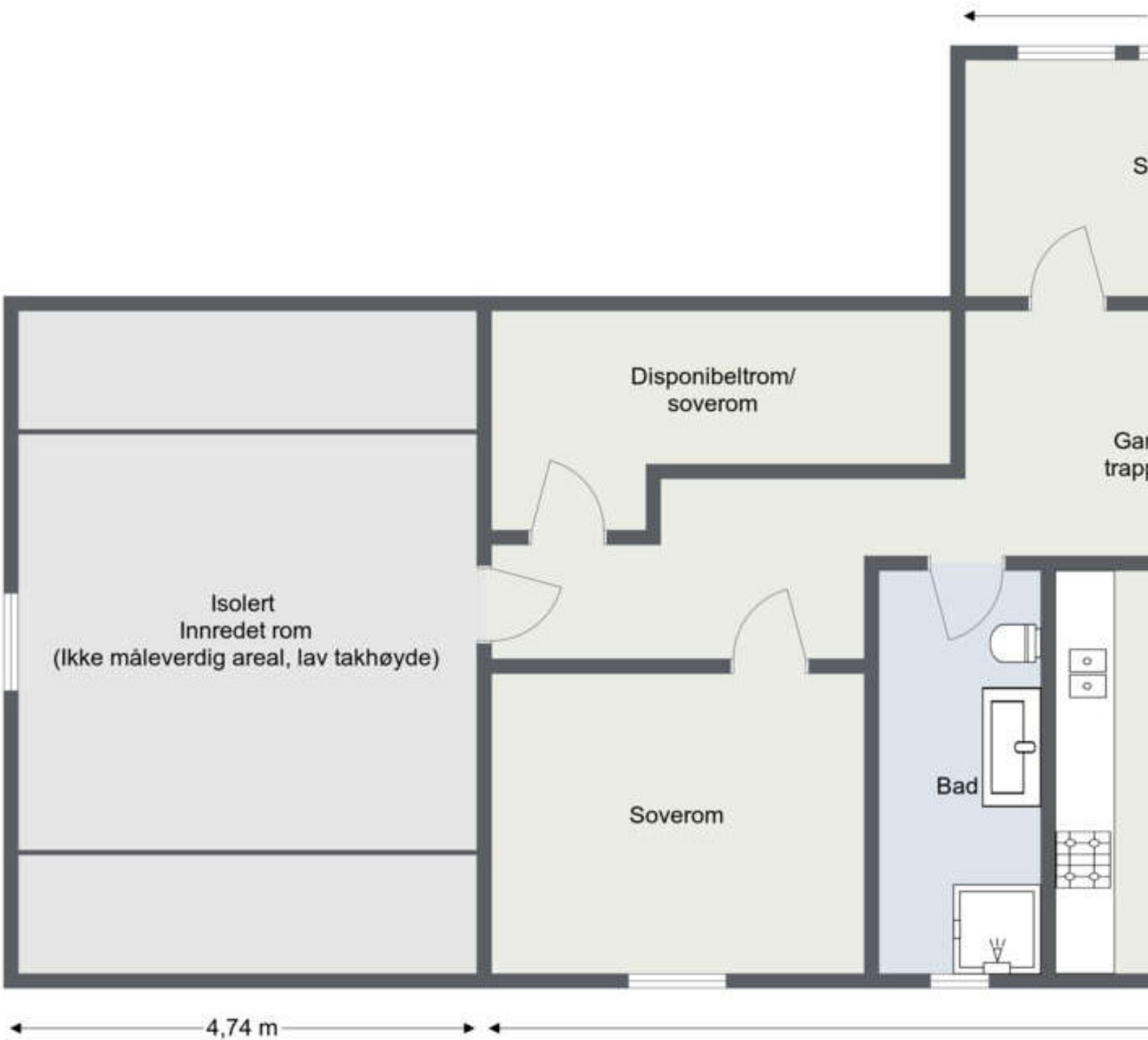
Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & og er kun ment som illustrasjon, og e



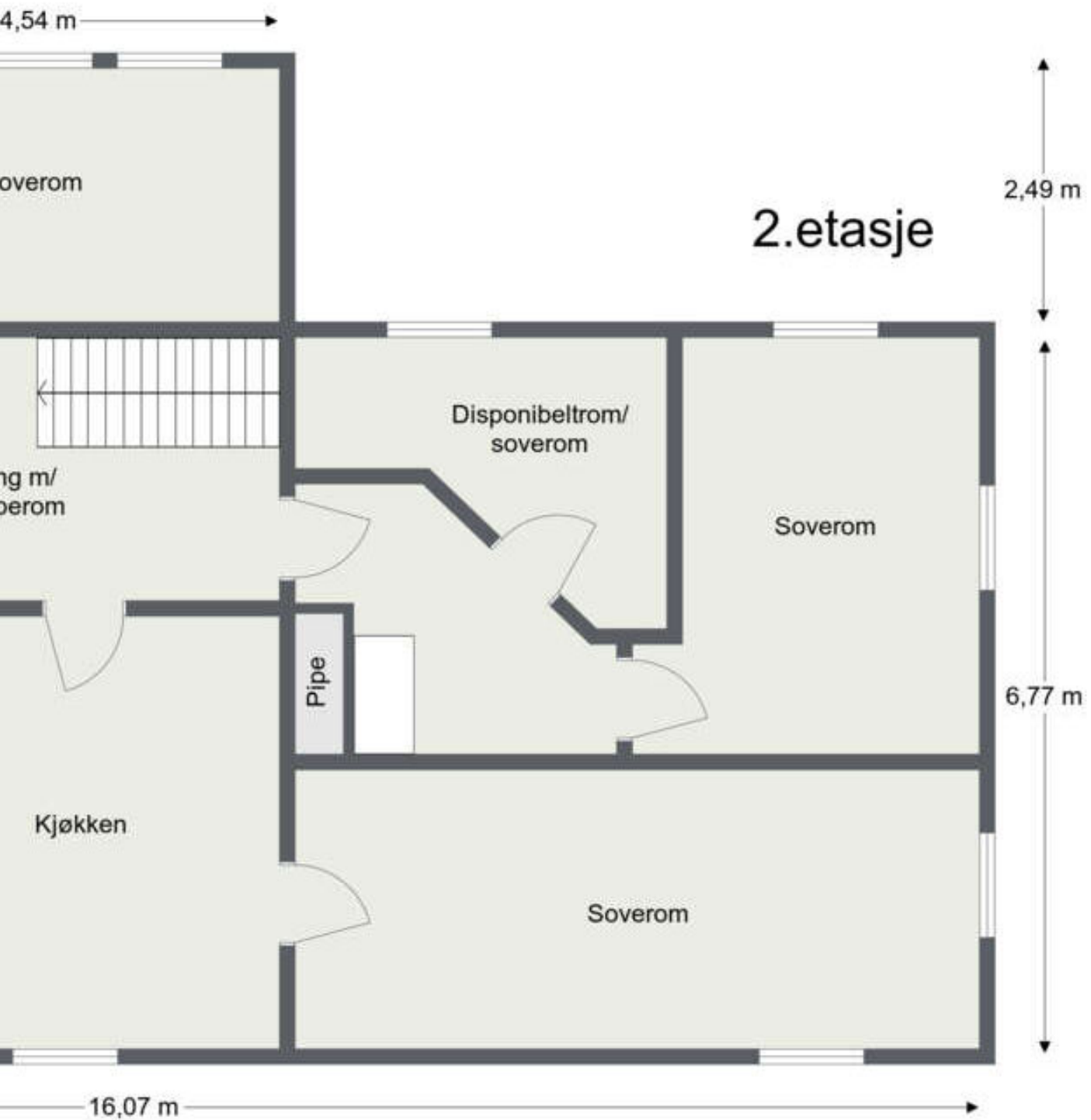
Tilstandsrapport AS  
er ikke måleverdig.



# ebruvegen 5



Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tiltaksregulering og er kun ment som illustrasjon, og er ikke bindende.



standsrapport AS  
ke måleverdig.



# INFORMASJON & DOKUMENTER







Eie eiendomsmegler Lillestrøm

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

Saksnr.:

Deres ref.:  
77-24-0100

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
03.06.2024.

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 198 BNR: 11 SNR:

Forespørsel datert: 28.05.2024.

### Eiendom

---

- Oppgitt areal i matrikkelen 6533,9 m<sup>2</sup>.  Snr. 16 har en andel på 108/2783 i sameie.

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

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

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

### PLANSTATUS:

---

- Eiendommen er regulert til i reguleringsplan for «» med best. vedtatt .

Endringer:

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: landbruk, natur og friluftsområde – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: til:

Grenser inntil reguleringsplan for:

## STØYFORHOLD:

---

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

## FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

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

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

## Veg, vann og avløp:

---

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp.              | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp.         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik. | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp.         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er installert.              | <input type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert.               |
| <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg.             | <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg |

Kommunale avgifter for 2024 er kr. 16896,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

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

## BEBYGGELSE:

---

Ombygning og restaurering av forretningsbygg/boligbygg byggemeldt 1976.

Tilbygg byggemeldt 1985.

Garasje byggemeldt 1985.

Bruksendring fra serveringssted til stall byggemeldt 1992.

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Har ferdigattest.            | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest.            |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest. |

1 stk. boenhet er registrert i matrikkelen.



## ANDRE MERKNADER:

---

Risebruvegen 3 har privat avløpsanlegg, delvis felles med Risebruvegen 5. avløpsanlegget tilfredsstillter ikke dagens krav i henhold til *Lokal forskrift om utslipp av avløpsvann*. Pålegg om oppgradering eller tilknytning til kommunalt avløpsnett må påregnes.

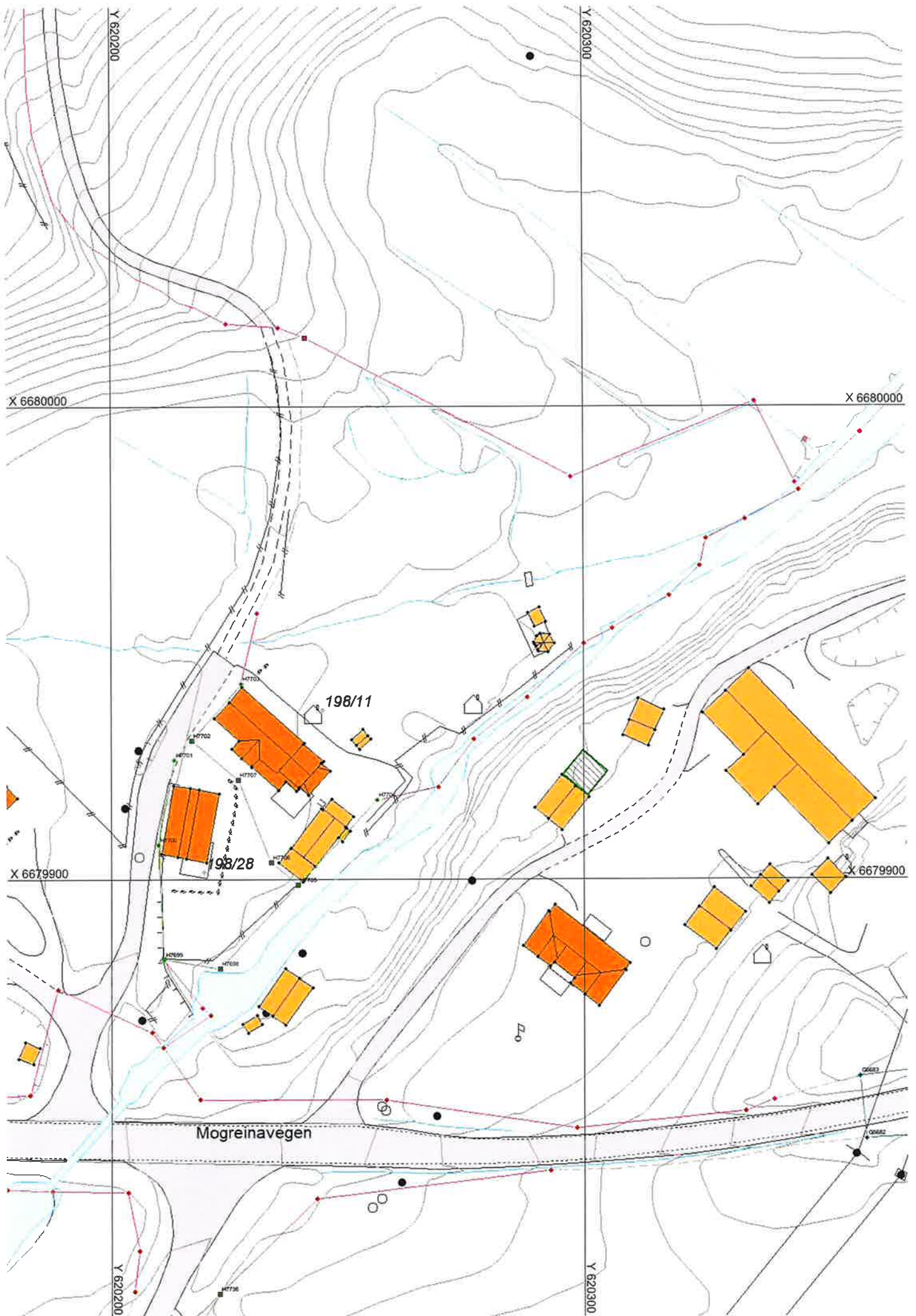
Eiendommen ligger innenfor kulturvernminneplanen.

Med hilsen



Nina Skoglund  
konsulent  
Geodata  
47782453

Vedlegg:	<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan.
	<input type="checkbox"/>	Reguleringsbestemmelser.
	<input type="checkbox"/>	Bebyggelsesplan.
	<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan.
	<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanbestemmelser.
	<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelbrev.
	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest.
	<input type="checkbox"/>	Midlertidig bruksattest.
	<input checked="" type="checkbox"/>	Eiendomskart.
	<input checked="" type="checkbox"/>	VA-kart.
	<input type="checkbox"/>	Støykart.





Y 620200

Y 620300

X 6680000

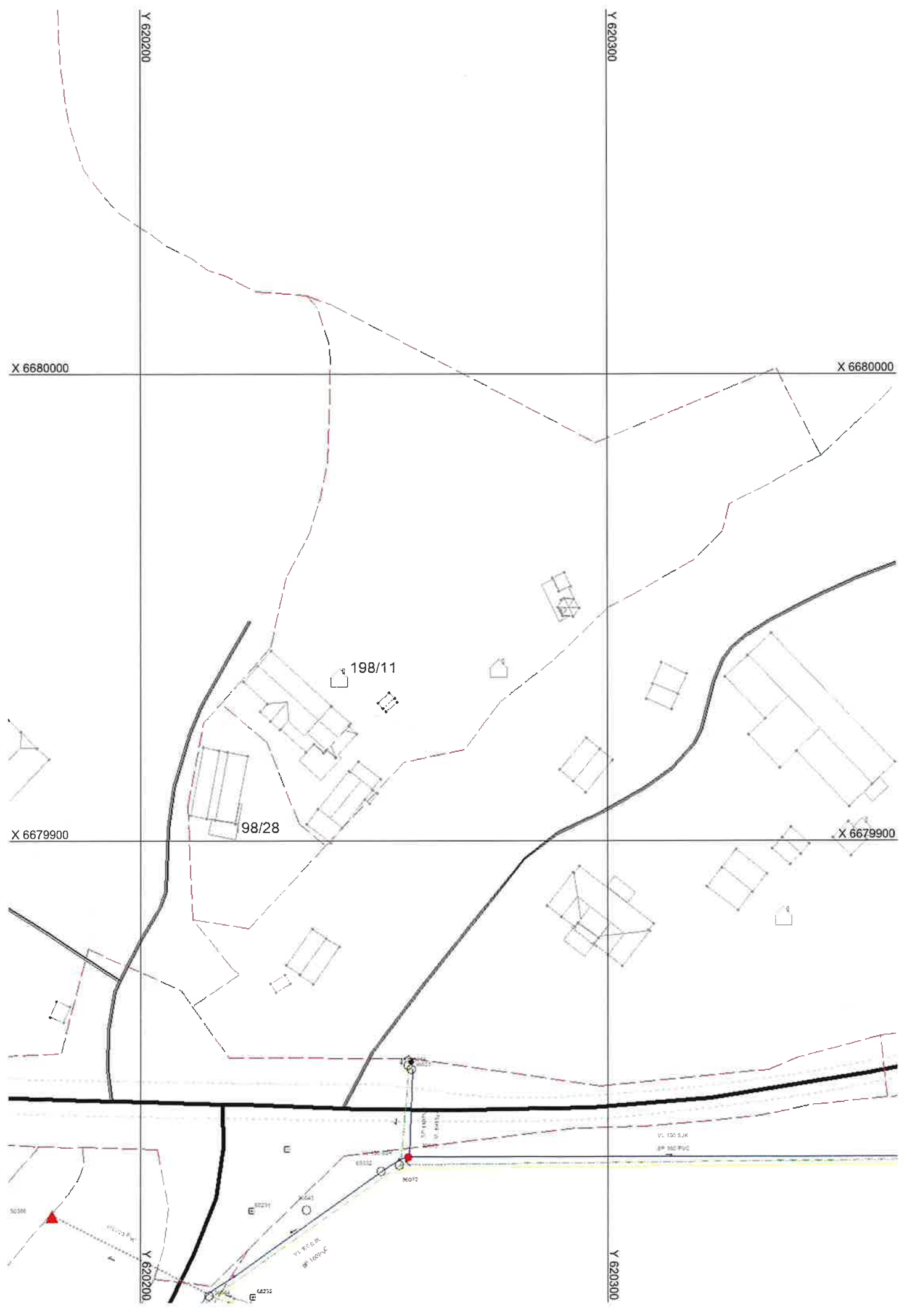
X 6680000

X 6679900

X 6679900

Y 620200

Y 620300



**For matrikkelenhets:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER  
Gårdsnummer: 198  
Bruksnummer: 11

Utskriftsdato/klokkeslett: 31.05.2024 kl. 10:25

Produsert av: Nina E Skoglund

Attestert av: Ullensaker kommune



2051 JESSEIM

**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 matrikkelenhets 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](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)



## Matrikkelenhetsinformasjon

Matrikkelenhetsstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: MEIERITOMTEN  
Etableringsdato: 15.01.1930  
Skylid: 0,02  
Er tinglyst: Ja  
Har feste grunn: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst: Areal Kommentar  
Beregnet areal for 198 / 11: 6 533,9 m2 Ukjent grenseforløp

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		921189095	BERMUDEZ & BIPELLA INVEST AS		Postboks 2730 St.Hanshaugen 131 OSLO	1 / 1

## Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6679936	620245		6 533,9 m2	Hjelpelinje vegkant

(EUREF89 UTM Sone 32)

## Forretninger der matrikkelenhetsinformasjonen er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
	Annen referanse		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til: 3209 - 198/11	01.01.2024
		Omnummerert fra: 3033 - 198/11	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	30.11.2021 2021/7008	Tinglyst	16.12.2021	0235mas	07.12.2021
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3033 - 198/11	-875	
		Mottaker	3033 - 198/28	875,1	
		Berørt	3033 - 198/1	0	
		Berørt	3033 - 198/2	0	
Sammenlåing av matrikkelenheter Sammenlåing	14.04.2021 21/4884	Tinglyst	14.04.2021	0235hat	14.04.2021
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3033 - 198/13	-6 310	
		Mottaker	3033 - 198/11	6 310	
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
		Omnummerert til:	3033 - 198/11		
		Omnummerert fra:	0235 - 198/11		
Kartforretning Kartforretning	25.08.1976	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	0235 - 198/11	1 599	
Skylddeling Skylddeling	15.01.1930	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 198/1	0	
		Mottaker	0235 - 198/11	0	



## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.11.2021				0235mas 03.12.2021
Feilretting	2021/7008	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	3033 - 198/11		0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.11.2021				0235mas 03.12.2021
Feilretting	2021/7008	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	3033 - 198/11		0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.11.2021				0235mas 03.12.2021
Oppmålingsforretning	2021/7008	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3033 - 198/1		0
		Berørt	3033 - 198/2		0
		Berørt	3033 - 198/11		0

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	22.11.2017	0235bej	10.01.2018		
Oppmålingsforretning	2016/630	Matrikkelenhet	Arealendring	0	
	77/2017	0235 - Mnr mangler		0	
		0235 - 198/13		0	
		0235 - 188/77		0	
		0235 - 196/2		0	
		0235 - 196/6		0	
		0235 - 196/22		0	
		0235 - 196/23		0	
		0235 - 197/4		0	
		0235 - 197/9		0	
		0235 - 197/11		0	
		0235 - 197/13		0	
		0235 - 197/20		0	
		0235 - 197/21		0	
		0235 - 197/37		0	
		0235 - 197/44		0	
		0235 - 198/1		0	
		0235 - 198/2		0	
		0235 - 198/5		0	
		0235 - 198/10		0	
		0235 - 198/11		0	
		0235 - 198/23		0	
		0235 - 198/25		0	
		0235 - 224/8		0	
		0237 - 90/3		0	
		0237 - 90/22		0	
		0237 - 90/105		0	
		0237 - 401/1		0	



**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur** **Dato**

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

0235bej 10.01.2018

Matrikelbrev for 3209 - 198 / 11

31.05.2024 10:25

## Adresser

<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adressenr</b>	<b>Krets</b>	<b>Atkomstpunkt</b>
	<b>Adressetilleggsnavn</b>	<b>Kildekode</b>	<b>Koord.syst.</b>	<b>Nord</b>		Nei
Vegadresse	Risebruvegen	9915	5		Grunnkrets	0603 Østli
					Stemmekrets:	6 Mogreina
					Kirkesokn:	02070702 Mogreina
					Postnr.område:	2054 MOGREINA
					Tettsted:	655 Sessvollmoen

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b>	151 275 176	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:	
	Nord: 6679937 Øst: 620277	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Annen landbruksbygning	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

## Bruksenheter

<b>Adresse</b>	<b>Bruksenhetsnummer</b>	<b>Bruksenhetstype</b>	<b>Bruksareal</b>	<b>Ant. rom</b>	<b>Kjøkkentilgang</b>	<b>Bad</b>	<b>WC</b>	<b>Matrikkelenhet</b>
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	198/11
<b>Bygningsnr:</b>	151 275 184	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:		
	Nord: 6679935 Øst: 620243	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Annen landbruksbygning	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0					
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:								

## Bruksenheter

<b>Adresse</b>	<b>Bruksenhetsnummer</b>	<b>Bruksenhetstype</b>	<b>Bruksareal</b>	<b>Ant. rom</b>	<b>Kjøkkentilgang</b>	<b>Bad</b>	<b>WC</b>	<b>Matrikkelenhet</b>
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	198/11



**Bygningsnr:** 151 275 192

**Løpnr:** Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0 Rammetillatelse:

Nord: 6679928 Øst: 620253 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettningstillatelse:

Bygningsendringskode: Bruksareal totalt: 0 Avløp: Tatt i bruk:

Bygningstype: Annen landbruksbygning Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:

Næringsgruppe: Bruttoareal annet: 0 Ferdiggattest:

Bygningsstatus: Tatt i bruk Bruttoareal totalt: 0

Energikilder: Alternativt areal: 0

Oppvarming: Alternativt areal 2: 0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenheter	0	0		0	0	198/11

**Bygningsnr:** 151 275 214

**Løpnr:** Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 2 Rammetillatelse:

Nord: 6679930 Øst: 620235 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettningstillatelse:

Bygningsendringskode: Bruksareal totalt: 0 Avløp: Tatt i bruk:

Bygningstype: Annen boligbyg.(sek. reindrif) Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:

Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal annet: 0 Ferdiggattest:

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder: Alternativt areal: 0

Oppvarming: Alternativt areal 2: 0

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	1	0	0	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
9915 Risebruvegen 5	H0201	Bolig	0	0		0	0	198/11

**Bygningsnr:** 151 275 222

**Løpenr:**

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6679909 Øst: 620245

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Annen landbruksbygning

Næringsgruppe:

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

**Bruksenheter**

Adresse

Bruksenhetsnummer

Bruksenhetsstype

Unummerert bruksenhet 0

Bruksareal 0

Ant. rom

0

Kjøkkentilgang

Bad

WC

Matrikkelenhet  
198/11

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

0 Ant. boliger:

0 Ant. etasjer:

0 Vannforsyning:

0 Avløp:

0 Har heis: Nei

0

0

0

0

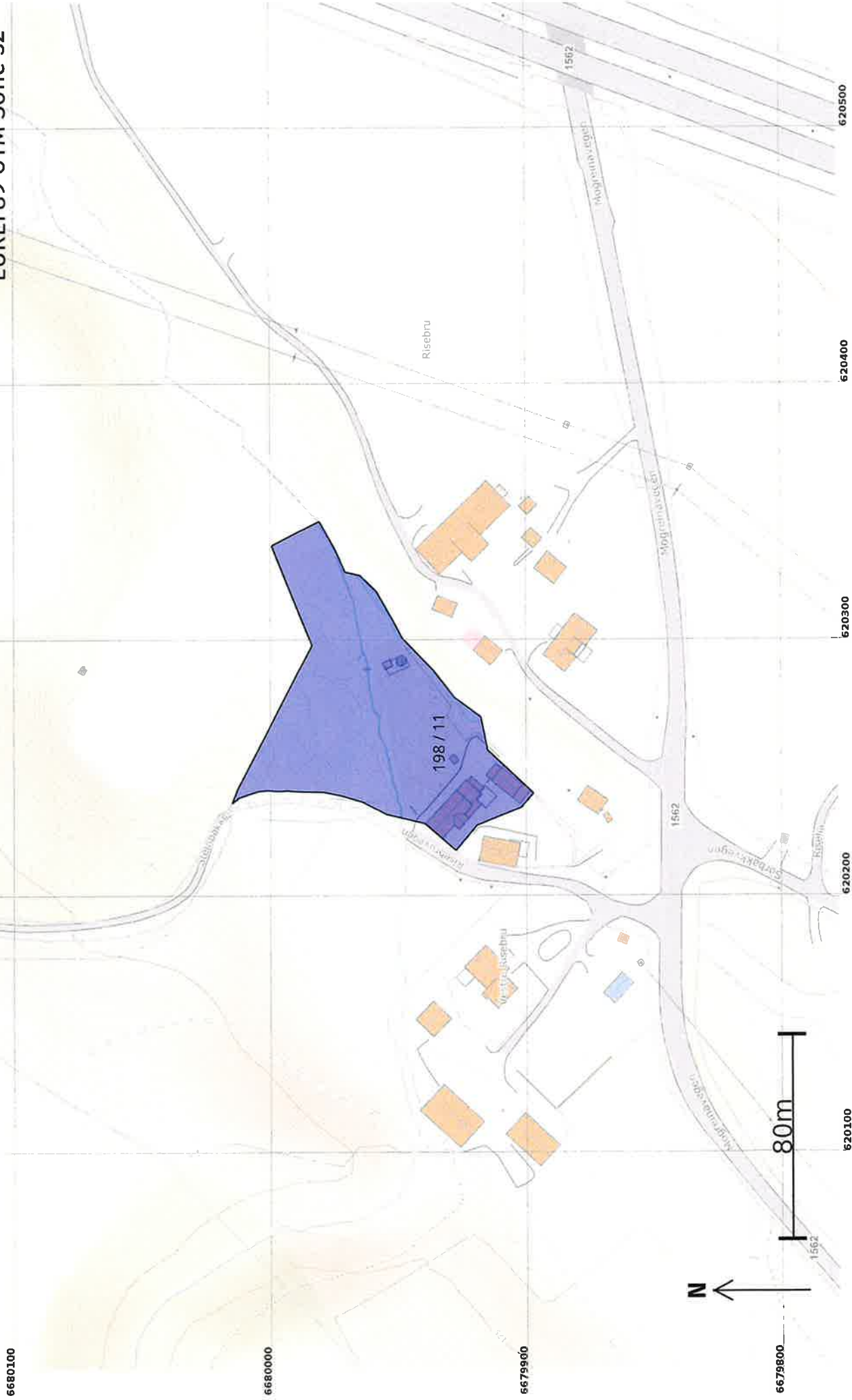
0

0



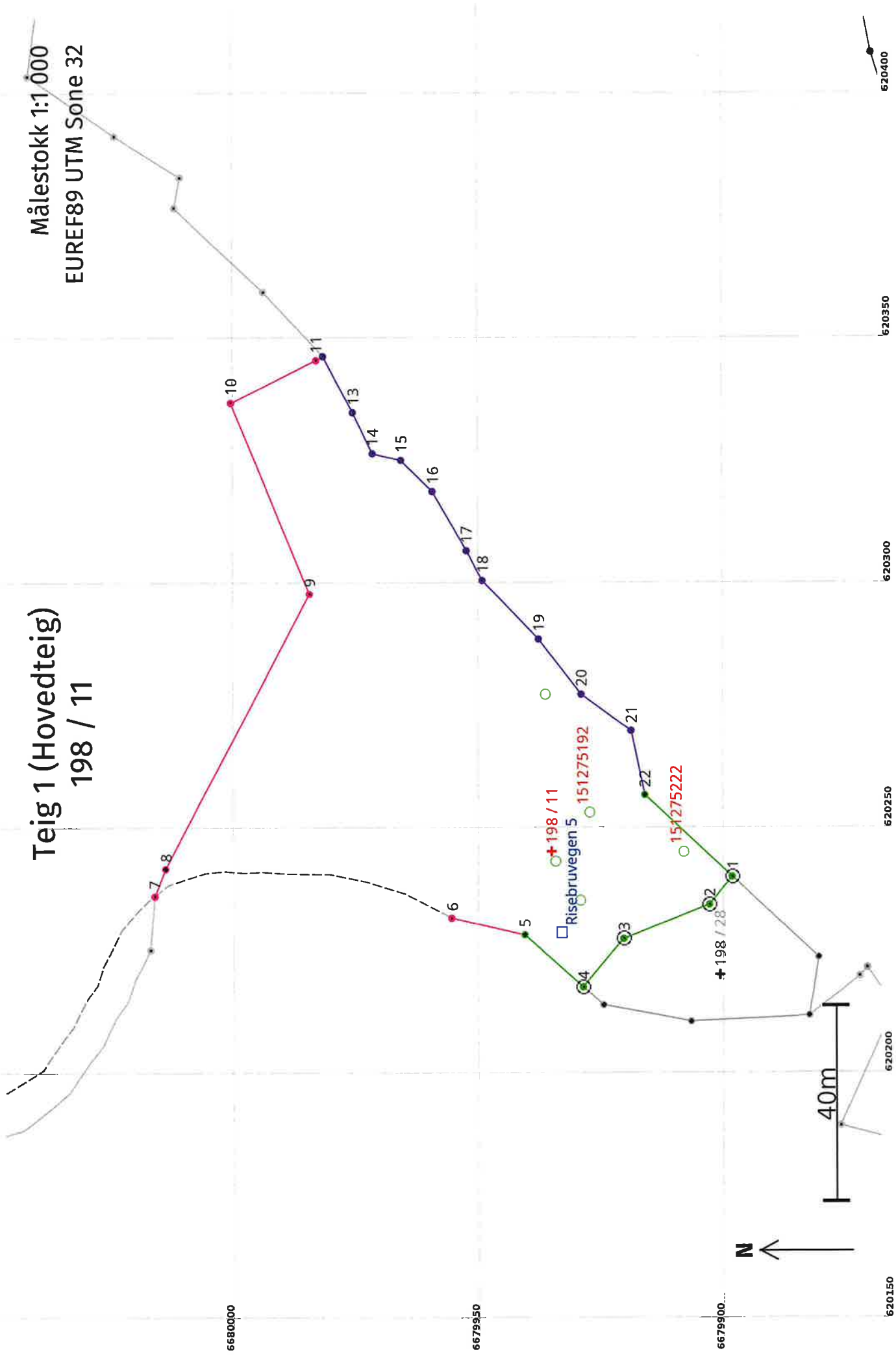
# Oversiktskart för 198 / 11

Målestokk 1:2 000  
EUREF89 UTM Sone 32



# Teig 1 (Hovedteig) 198 / 11

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32





**Areal og koordinater**

Areal: 6 533,9

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

**Representasjonssystem:**

EUREF89 UTM Sone 32

**Koordinatsystem:**

Nord: 6679936

Øst: 620245

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6679898,96	620239,82	Jord Offentlig godkjent grensemerke 7,37	69 Beregnet	1	
2	6679903,67	620234,16	Jord Offentlig godkjent grensemerke 18,78	69 Beregnet	1	
3	6679921,13	620227,24	Jord Offentlig godkjent grensemerke 12,88	69 Beregnet	1	
4	6679929,44	620217,39	Jord Offentlig godkjent grensemerke 16,02	69 Beregnet	1	
5	6679941,43	620228,01	Umerket 15,27	18 Tatt fra plan	1	
6	6679956,31	620231,44	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vegkant 63,34	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	6680016,68	620235,95	Geometrisk hjelpepunkt 5,98	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
8	6680014,47	620241,51	Jord Rør 63,24	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
9	6679985,23	620297,58	Ukjent 42,08	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
10	6680001,05	620336,57	Ukjent 19,32	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
11	6679983,78	620345,22	Ukjent 1,63	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
12	6679982,37	620346,03	Ukjent 13,01	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
13	6679976,19	620334,58	Ukjent 9,28	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6679972,14	620326,23		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
15	6679966,34	620324,86	5,96	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
16	6679960,03	620318,49	8,97	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
17	6679953,19	620306,39	13,90	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
18	6679949,96	620300,33	6,87	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
19	6679938,51	620288,34	16,58	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
20	6679929,77	620277,06	14,27	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
21	6679919,59	620269,64	12,60	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
22	6679916,86	620256,52	13,40	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
			24,49	Umerket	69 Beregnet	1	



- sosialhistorisk verdi. Hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570\_1 i kommuneplanen.
- 198/- *Steinbru, Risebru (vpl 604-11, VK2)* Steinhvelvbru fra 1827. Steinhvelvbruene er typiske for de gamle hovedvegene, men begynner i dag å bli sjeldne. Brua er anerkjent verneverdig og satt i stand i 1994. Den er et viktig element i kulturminnebildet i Risebru.
  - 198/1 *Østre Risebru (vpl 604-10, VK3)* Gårdstun som tross middels autentisitet i detaljer har et interessant sammensatt bygningsmiljø; herskkelig hovedbygning fra 1830-tallet, deler av gammel tømmerlåve i nyere sveitserlåve og stort stabbur av tradisjonell type. Det er forsterkende at anlegget ligger i tilknytning til de gamle hovedvegene og andre kulturminner ved Risebru.
  - 198/11, 198/13 *Industriminne Risebru (vpl 603-8, VK3)* I Risebru står i dag dam og turbiner og meierigården med pakkhus. Meieriet og pakkhuset er innredet til bolighus. Miljøet har stor verdi fordi det dokumenterer industrivirksomhetene i Risebru. Det er forsterkende at det ligger i direkte tilknytning til de gamle hovedvegene og andre kulturminner ved Risebru.
  - 198/- *Wergelandssteinen på Risebru (objektort mangler, VK2)* Stein reist i 2006 til minne om Hulda Malthe og Henrik Wergeland. I 1826 var Henrik Wergeland på juleball på Risebru. På dette ballet forelsket han seg i Hulda Malthe som var datter til futen Christopher Malthe. Wergeland har skrevet om denne forelskelsen i "Hasselnødder".
  - 198/2 *"Oldtidsvegen" ved Risebrumyra (vpl 603-14, F og VK2)* En eldre trasé av "Oldtidsvegen" som ligger vest for dagens tun og nærmere myra. Har karakter av hulveg der den tar av ved Sjøvik, har status som automatisk fredet kulturminne. Lett oppbygd kjerreveg i lia opp mot dagens veg.
  - 198/2 *Vestre Risebru (vpl 603-7, VK2)* Særpreget stor hovedbygning som har bevart en form og karakter som forteller om gårdens fortid som fogdegård for øvre Romerike fra 1826-40. Ligger i et viktig samlingspunkt for "Oldtidsvegen" og "Kongevegen" og kan ses i sammenheng med andre kulturminner ved Risebru. Hovedbygg restaurert i 2008 og snekkerbu omgjort til pilegrimsherberge i 2012.
  - 198/2, 198/11, 198/13 *"Oldtidsvegen" og "Kongevegen" ved Risebru (vpl 603-15, VK2)* De to gamle allfarvegene går sammen ved Risebru og har karakter av driftsveg gjennom Risebru. Passerer kulturminnene i Risebru og følger delet mot Eidsvoll forbi Sessvoll.
  - 198/4 *Sjøvik (vpl 603-9, VK3)* Småbruk fra århundreskiftet med hus fra sveitserstilsperioden. Har først og fremst verdi ved beliggenheten til "Oldtidsvegen".
  - 199/18 *Dal gård (vpl 604-15, VK3)* Gårdsanlegget til driftsenheten på Dal, som ble skilt fra "Herregården" i 1925. Tradisjonell gårdsbebyggelse med preg fra tidlig etterkrigstid. Har først og fremst interesse ut fra hensynet til "Herregården" og ved den gamle bygdevegen som går gjennom tunet.
  - 199/19 *Baskop (vpl 604-13, VK3\*)* Boligeiendom/småbruk som viderefører en av de mange husmannsplassene under Dal. Liten treromsstue som tross mindre endringer i stor grad har bevart opprinnelig karakter. Ligger i visuell sammenheng med Dal gård og nær Smedbråten. Treromsstua har verdi som del av landskapsbildet til "Oldtidsvegen" sett fra Risebrubakken.
  - 199/21 *Herregårdshuset Dal (vpl 604-14, VK1 og VK2\*)* Herskkelig anlegg med oberstløytnant Haffners store hovedbygning fra tidlig 1800-tall, nasjonalromantisk stabbur fra 1871 og park med bjørkealle og mange gamle lauvtrær. Selv om hovedbygningens autentisitet er noe redusert, forteller anlegget som helhet mye om de opprinnelige sammenhengene. Stabburet bør vurderes fredningsverdig som et tidlig eksempel på den nasjonalromantiske stabburstypen. Uthus/drengestue fra 1927 med vedlikeholdsbehov. Hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570\_2 i kommuneplanen.
  - 183/22, 186/4 *Kvernvegen (vpl 604-16, VK3)* Veggen har tradisjoner som kvernveg for folk fra Kisa når de skulle til møllene i Risebru og Dal. Har utgangspunkt i Kisavegen ved Hauer seter, går som skogsveg over det meste av Elstadmoen og kommer fram til Trondheimsvegen like ved Mogreina skole.

## 6-2 Majorseter

### Målsetting for området som helhet:

- Se kulturminnene i området som en helhet og i sammenheng med Hauer seter og Kopperud i Nordkisa planområde. Undersøke mulighetene for formidling, tilrettelegging og skjøtsel av kulturminnene (inkludert fornminnene) - gjerne med bygningsmiljøet på Majorseter som sentrum.
- Ta vare på nettverket av skogsveger, deres løp og karakter.

# Kommuneplan for Ullensaker

## Planbestemmelser

### 2021-2030



Vedtatt av Kommunestyret 23. mars 2021, sak 18/21. Dokumentet er korrigert 09.04.21 i samsvar med vedtaket.



*Foto på første side er fotografert av Trine Ruud Bråten*

# Innhold

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



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







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



# Kapittel 1:

## Kommuneplanbestemmelser

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

### § 1 Plankrav

#### 1.1 Krav om reguleringsplan

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

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

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

#### Ved fortetting i småhusbebyggelse

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

#### 1.2 Unntak fra plankrav

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

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



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

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

### 1.3 Krav om samlet planlegging for utvalgte områder

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

## § 2 Forholdet til gjeldende planer

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

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

## § 3 Utbyggingsrekkefølge

### 3.1 Nordby park

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

### 3.2 Gystadmarka nord (nord for vedtatt områderegeringsplan)

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

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

### 4.1 Folkehelse

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



## 4.2 Universell utforming

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

## 4.3 Felles planbestemmelser

### 4.3.1 Generelle bestemmelser:

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

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

### 4.3.2 Grad av utnytting

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

### 4.3.3 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

### 4.3.4 Sand- og grusmasser

I Gardermoen-, Barntjeremoen- og Hauer seterområdet: Drivverdige forekomster av grus skal være tatt ut før områdene eventuelt kan bebygges. Drivverdige sand- og grusmasser skal tas ut i henhold til godkjente driftsplaner. For å beskytte grunnvannet skal det etter uttak være minimum 4 meter ned til grunnvannet.

### 4.3.5 Gjenbruk av matjord og nydyrking

Ullensaker kommune har en klar intensjon om å verne dyrket mark og hindre nedbygging av den.





I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal før det gis igangsettingstillatelse til boliger eller annet formål. En godkjent matjordplan er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

#### 4.3.6 Registrering av naturmangfold

Kommunen skal kreve at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold på arealer hvor kartlegging tidligere ikke er gjennomført.

#### 4.3.7 Midlertidige tiltak

Kommuneplanens rettsvirkning gjelder også for midlertidige- og flyttbare konstruksjoner. Midlertidige tiltak som innebærer boligformål, skal plasseres i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

### 4.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav

Områdebetegnelse	Navn/sted	Rekkefølgekrav
2015-62 2015-91 <del>2019-53</del> <del>2019-55</del> 2019-56	Gystad	Det tillates ikke etablert bebyggelse før nytt kryss Rambydalsvegen/ fv. 174 er etablert med tilhørende omlegging av Rambydalsvegen.
2019-56	Gystad	Helhetlig utvikling av området må sikres gjennom reguleringsplan, inkludert omlegging av Rambydalsvegen og nytt kryss Rambydalsvegen/ fv 174.
Byggeområdene langs Pinnebekken	Gystad	Ved utvikling av byggeområdene langs Pinnebekken på Gystad skal det sikres en tilstrekkelig bred grønnstruktur med mulighet for tursti/sikring av biologisk mangfold.
2015-105	Kløfta	Ved utvikling av 2015-105 på Kløfta skal kulturminnevernhensyn ivaretas gjennom detaljregulering jf. retningslinjer fra kommunedelplan for Kløfta.





næringspark og Jessheim nord		<p>Nytt hovedvegssystem, V23-krysset med tilhørende ramper og tilknytninger mot lokalvegnett eller alternativt godkjent kryssløsning, bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen.</p> <p>Det kan ikke gis rammetillatelse før nevnte veginfrastruktur er ferdigstilt eller at utbyggers andel av bidrag til finansiering av denne er sikret i en bindende infrastrukturavtale med Statens vegvesen. En slik avtale kan inngås så langt Statens vegvesen finner at dette vil være forsvarlig ut fra sikkerhet i trafikkavviklingen på E6 og lokalvegnett.</p>
2015-118	Dal skog	<p>Innenfor næringsområde Dal skog, 2015-118, tillates grovere næring knyttet til avfallshåndtering/foredling. Det tillates ikke lager/logistikk og handel. Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.</p>
2019-96	Dal skog	<p>Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.</p>
2015-113	Nordby park	<p>Området Nordby park, 2015-113, skal reguleres samlet. Det skal avsettes områder til innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), boliger og gravlund. Gravlundens størrelsesorden må være i størrelsesordenen 50 daa og inngå i en sammenhengende grøntstruktur/parkområde. Det tillates ikke plasskrevende handel. Det settes krav om lite bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m<sup>2</sup> detaljhandel). Ullensaker kommune ønsker etablering av jernbanestasjon, bussholdeplass og innfartsparkering ved Nordby Park. Utviklingen av dette må skje samtidig med utviklingen av området. Kommunen må i dialog med tiltakshaver,</p>



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



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

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

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

4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

## § 5 Utbyggingsavtaler

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

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

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



## § 6 Kulturminner og kulturmiljø

### 6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt

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

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

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

### 6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

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

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

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

Kommunens kulturminnevernkonsulent skal høres i alle plan- og byggesaker.

### 6.3 Hensynssone H570\_1-92 bevaring av kulturmiljø

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

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

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

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

## § 7 Landskap

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

## § 8 Grønnstruktur

### 8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder

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

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

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

### 8.2 Områder tilrettelagt for golf

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





## § 9 Vassdragssoner og naturmiljø

### 9.1 Vernede vassdrag

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

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

### 9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa

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

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

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

### 9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring

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

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

### 9.4 Lukkede bekker og bekkelukking

Bekkelukking er ikke tillatt.

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



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

## 9.5 Hensynssone naturmiljø

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

- Pbl § 11-8, c) Særlige hensyn til bevaring av naturmiljøer H560\_1 til 8
- Pbl § 11-8, c) Hensyn friluftsliv H530\_1, 2, 8, 10, 11, 15 og 16
- Pbl § 11-8, c) Hensyn landskap H550\_1

## 9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven

Innenfor verneområdene tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for områdene. Hensynssoner: H720\_1 til 12

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

## § 10 Kollektivtraseer

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

## § 11 Parkering

### 11.1 Krav til parkering

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





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

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

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

## § 12 Handel og kjøpesentre

### 12.1 Kjøpesentre

Etablering av kjøpesentre innen detaljvarehandel med samlet bruksareal på mer enn 3000 m<sup>2</sup> BRA tillates ikke utenom områder med sentrumsformål i Jessheim og Kløfta.

### 12.2 Øvrig detaljhandel

I lokalsentrene (se definisjon i kap. 3), i områder med næring-, sentrum- eller kombinertformål, kan det etableres detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m<sup>2</sup> BRA salgsareal. Det kan også etableres annen «strøktjenende handel» (se definisjon i kap. 3) i tilknytning til dagligvarehandel i lokalsentrene, men ikke utover et totalareal på 1200 m<sup>2</sup>. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke. Endelig størrelse og omfang fastsettes i detaljreguleringsplan for området.

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

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

### 12.3 Handel med plasskrevende varer

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

## § 13 Samfunnssikkerhet

### 13.1 Geotekniske undersøkelser

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

Det må dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivretatt i henhold til byggteknisk forskrift § 7-3 og den til enhver tid gjeldende veileder fra NVE *Sikkerhet mot kvikkleireskred* før tiltak i gang settes.

### 13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

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

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

### 13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

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

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

I områder markert med flomfare i aktsomhetskart for flom med hensynssone H320 skal byggteknisk forskrift § 7-2 og NVEs retningslinjer 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplanar» eller den til enhver tid gjeldende veileder, legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.



Ved tiltak langs strekninger, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukkinger, skal det vurderes å velge løsninger som sikrer framtidige åpne vannveger.

### 13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone

Alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Transjøen Vest brønnfelt hensynssone H110 skal utarbeide en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på grunnvannsmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig. Det er krav til at tiltaket ikke medfører at grunnvannet trenger mer rensing enn i dag, og at det ikke blir en reduisering i mengde vann som kan hentes ut av brønnfeltet.

### 13.5 Fare- og sikringssoner

Pbl. § 11-8, a):

- Faresone – ras og skredfare H310\_1 til 7
  - Faresone – brann og eksplosjonsfare H350\_1 til 3
  - Faresone – annen fare H390\_3 (deponi med alunskifer)
  
  - Sikringssone – byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130\_1 og 2
  - Sikringssone – jernbanetunnel H190\_1 (hovedflyplassen)
  - Sikringssone – støysone H290\_1 til 3 (militær flystasjon)
- Sikkerhetssonene rundt Forsvarets laste-/losseplattform ved Gardermoen flyplass er markert på plankartet. Det er knyttet restriksjoner til sonene.
- Båndleggingssone – høyspenningsanlegg H740\_1 og 12.

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

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

### § 13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn

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

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

§ 13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen i innflygingsområder til lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

## § 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

### 14.1 Konsekvenser av klimaendringer

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

### 14.2 Krav til lokal overvannshåndtering

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

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

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

Åpne, overflatebaserte løsninger foretrekkes.

### 14.3 Energi

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m<sup>2</sup> oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk.

Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

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



## 14.4 Vann, avløp og renovasjon

### 14.3.1 Tilknytningsplikt vann og avløp

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

### 14.3.2 Renovasjon

#### Husholdningsavfall

Renovasjonsordningen skal praktiseres etter gjeldende forskrift og øvrig reglement. Anbefalt renovasjonsordning for nye husholdninger etter boligtetthet:

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

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

#### Næringsavfall

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

## 14.5 Byggegrense mot riksveger samt rammeplan for avkjørsler

### 14.5.1 Byggegrense mot E6 og E16

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

### 14.5.2 Rammeplan for avkjørsler:

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

## 14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale vegger, inkludert vegbelysning

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

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

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

## § 15 Miljøkvalitet

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

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

## § 16 Støy og luftforurensning

### 16.1 Luftforurensning

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

### 16.2 Støy

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

### 16.3 Støy fra anleggsvirksomhet

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

### 16.4 Krav til støyfaglig utredning

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

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



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

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

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

### Jessheim:

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

### Kløfta:

innenfor planavgrensningen til kommunedelplanen (2012):

- langs jernbanen
- langs Trondheimsvegen
- langs Kongsvingervegen

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

## § 17 Masseforvaltning

### 17.1 Massemottak

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

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

Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Alt mottak av masser og oppfylling av masser fra bygg- og anleggsaktivitet skal skje i godkjente massemottak/massesorteringsanlegg. Transport av slike masser til massemottak skal skje i samsvar med godkjent transportplan. Ved alt mottak av

masser kreves det dokumentasjon av forurensning. Det skal dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter (jf. definisjon i naturmangfoldloven av 19.06.2009 nr. 100).

Slam fra byggegrøper mv. skal ikke tilføres vann-, avløp- eller overvannssystem eller vassdrag.

## 17.2 Råstoffutvinning

Uttak av råstoff kan kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan.

# § 18 Estetikk og boligkvaliteter

## 18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

### 18.1.1 Estetiske krav

Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og sett i sammenheng med tiltakets naturlige omgivelser, plassering og omkringliggende bebyggelse. Fasadene mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis høy kvalitet og god estetisk utforming tilpasset områdets karakter.

Langs viktige kommunikasjonsårer, skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trekker, grupper eller enkeltvis.

### 18.1.2 Redegjørelse for estetiske kvaliteter

Kommunen krever at det i forbindelse med reguleringsplaner leveres en stedsanalyse med redegjørelse av stedets kvaliteter og egenskaper. I byggesaker skal en redegjørelse for, og vurdering av, tiltakets estetiske kvaliteter inngå. Redegjørelsen skal følge opp plangrep som planbeskrivelsen til vedtatt reguleringsplan beskriver som viktige for valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form. En slik redegjørelse skal foreligge i byggesaker innenfor sentrumsformål og kombinerte formål. Dersom kommunen finner at det er vesentlige avvik mellom kvaliteter beskrevet i planbeskrivelsen og den estetiske redegjørelsen, kan kommunen kreve ny detaljregulering.

### 18.1.3 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

I detaljreguleringsplaner for boligformål kan kommunen stille krav til antall boenheter, boenhetens størrelse og variasjon i boligsammensetning.

Formålet er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper, skape varierte bomiljøer, samt motvirke ensartede områder. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet,





nærområdet og behovet i kommunen.

Det skal ikke bygges ett-roms leiligheter med mindre boareal enn 35 m<sup>2</sup>. To-roms leiligheter bør være minimum 50-55 m<sup>2</sup>. Maksimalt 35 % av leilighetene i sentrumsnære prosjekter kan være ett- og to-romsleiligheter. Minst 20 % av leilighetene bør være over 80 m<sup>2</sup>.

#### 18.1.4 Svalganger

I områder for sentrumsformål tillates ikke svalganger.

I områder for kombinerte formål og øvrige områder for boligformål kan svalganger i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen høyner byggets arkitektoniske kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, og medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet. Vurderingen skal som et klart utgangspunkt være restriktiv, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate/plass.

#### 18.1.5 Områder med sentrumsformål

Områder med sentrumsformål skal ha åpne og aktive fasader ut mot bygater. Det skal tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Fasader mot gate der funksjonen er forretning skal være åpne med glass som hovedmateriale. Andre funksjoner som kontor og tjenesteyting skal tilstrebe åpne fasader. Glass skal ikke tildekkes eller folieres. Solskjerming er tillatt. Forretninger som ligger mot gate, skal ha direkte inngang fra gate.

### 18.2 Skilt og reklame

Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig.

Skilt og reklame skal tilpasses/underordnes bygningsmiljø og arkitektur med tanke på plassering, gruppering, materialvalg, utforming og farge. Det skal fortrinnsvis brukes ett fasadeskilt pr. virksomhet pr. fasade hvor bygningen er oppført mot gate.

Mengden skilt/reklame i bynære kulturmiljø skal begrenses, både i miljøet som helhet og på de ulike bygningene. Skilt/reklame skal ha et avdempet preg og stiluttrykket skal tilpasses omgivelsene. Utførelse skal som et klart utgangspunkt være i enkeltbokstaver og ikke hele, trykte skiltplater.

## § 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

### 19.1 Områder med frittliggende småhusbebyggelse

I områder med frittliggende småhusbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes et minste uteoppholdsareal (MUA), hvor parkeringsareal og kjørearealer ikke kan regnes med.

Dette skal gjøres etter følgende norm:

- eneboliger: 200 m<sup>2</sup> hvorav et areal på minst 80 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.
- sekundærleilighet: 50 m<sup>2</sup>, hvorav et areal på minst 40 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.
- tomannsboliger: 150 m<sup>2</sup>, hvorav et areal på minst 60 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.

## 19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse

For områder med konsentrert småhusbebyggelse er kravet 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. bolig, hvorav 50m<sup>2</sup> skal være sammenhengende og ha en minimum bredde på 5 meter.

## 19.3 Områder med blokkbebyggelse

For områder med blokkbebyggelse er kravet 45 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA til uteoppholdsareal, hvorav minimum 25 m<sup>2</sup> skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Maksimum 5 m<sup>2</sup> av privat balkong/terrasse kan inngå i utregningen.

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

## 19.4 Felles for alle områder

### 19.4.1 Krav til solinnfall

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

### 19.4.2 Størrelse på og utforming av felles uteoppholdsareal

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

#### Følgende inngår i uteoppholdsareal:

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

#### Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

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

#### Kvalitetskrav til uteareal:



Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener, og ha trygg adkomst fra nærliggende boligområder. Lekbart areal skal opparbeides med flerfunksjonelle lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper. Større områder skal ha et større lekeareal tilpasset eldre barn. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.

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

## § 20 Nåværende boligområder

### 20.1 Generelt

#### 20.1.1 Minste tomtestørrelse

Boligtomter skal ha en funksjonell og god utforming.

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

- 800 m<sup>2</sup> for tomt til enebolig
- 1200 m<sup>2</sup> for tomt til tomannsbolig

#### 20.1.2 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

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

#### 20.1.3 Sekundær boenhet

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

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m<sup>2</sup> BRA.

### 20.2 Definisjoner

Følgende begreper er en videreføring og presisering av kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting
- Småhus
- Hovedbruksenhet



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

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

## § 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

### 21.1 Generelt byggeforbud

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

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

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

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

### 21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde

Ved ny regulering skal det mellom produktivt landbruksareal og ny tomt eller eksisterende ubebygde tomt til bolig-, næring- og fritidsbebyggelse, være minimum 10 meter bred buffersone med hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom





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

### 21.3 Kulturlandskap

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

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

### 21.4 Spredt boligbygging

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

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

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

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

## Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene

### Til § 8.1

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

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

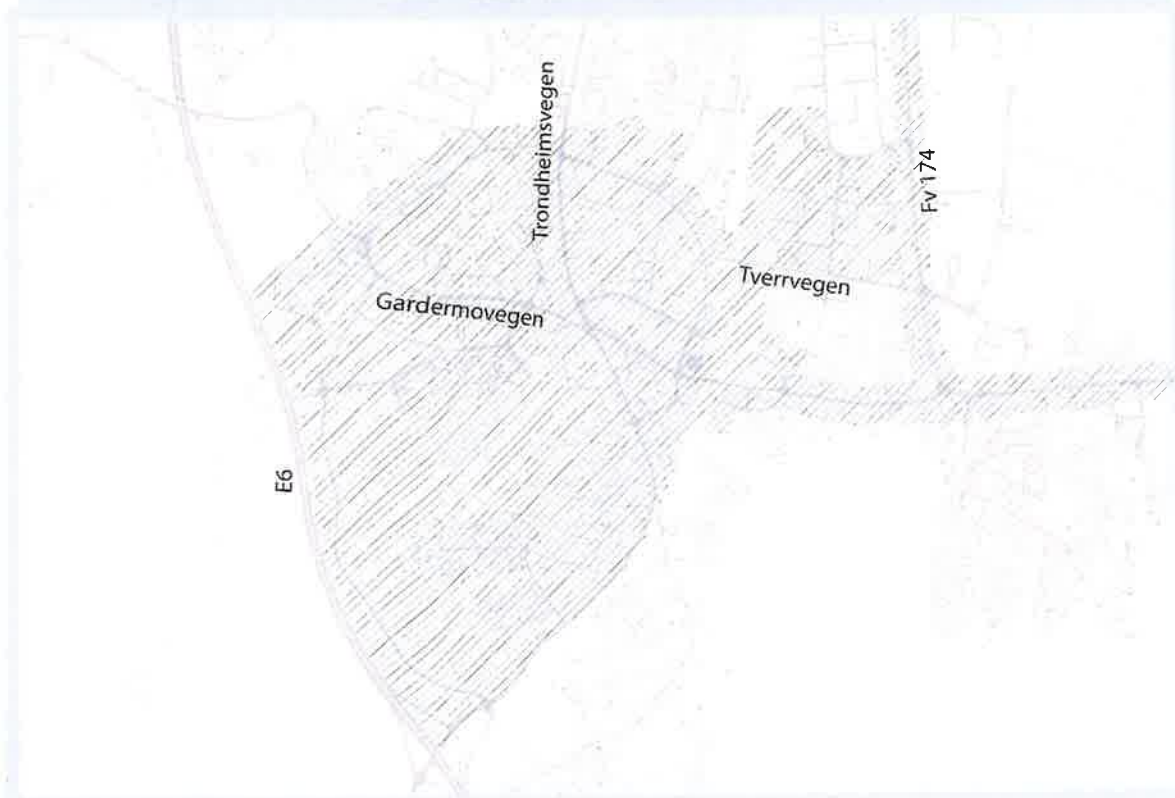
Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

### Til § 9

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

### Til § 16.5

*Illustrasjon – unntaksområde for sentrale deler av Jessheim*







#### Til § 18.1.4

Eventuelle svalganger skal som minimum:

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

## **Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune**

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

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

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

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

### **2.1 Arealkrav for parkering**

Følgende arealkrav gjelder for biloppstillingsplasser på bakkeplan, og inngår i beregning av utnyttelsesgrad med minimum 18 m<sup>2</sup> pr plass.

Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

## 2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

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

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

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

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

## 2.3 HC-parkering

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

## 2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur

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

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

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



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

## 2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

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

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

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

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

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

## Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner

### 3.1 Utdypende forklaringer

#### 3.1.1 Ullensaker kommunes senterstruktur

##### Regional by – Jessheim

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

##### Prioritert tettsted – Kløfta

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

##### Lokalsentre – «strøktjenede handel»

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

##### Plasskrevende handel

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





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

- Gardermoen næringspark
- Ullensaker næringspark
- Jessheim næringspark

### 3.1.2 Teknisk infrastruktur

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

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

## 3.2 Definisjoner

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

- Frittliggende småhusbebyggelse:

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

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

- Frittliggende bebyggelse:

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

- Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.

- Enebolig:

Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

- Enebolig med integrert sekundær boenhet:

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

Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

- Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:

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

- Våningshus:

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

- Tomannsbolig:

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

- Konsentrert småhusbebyggelse

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

- Rekkehus:

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

- Kjedehus:

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





- Terrassert bebyggelse:

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

- Tre-/firemannsbolig:

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

- Lavblokk:

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

- Fortetting og boligfortetting

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

- Småhus

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

- Boenhet

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

- Hovedbruksenhet

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



- Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål

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

- Rom med støyfølsom bruk:

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

- Stille områder:

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

- Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

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

- Trinn 1:

Fang og infiltrer (<20 mm)

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

- Trinn 2:

Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

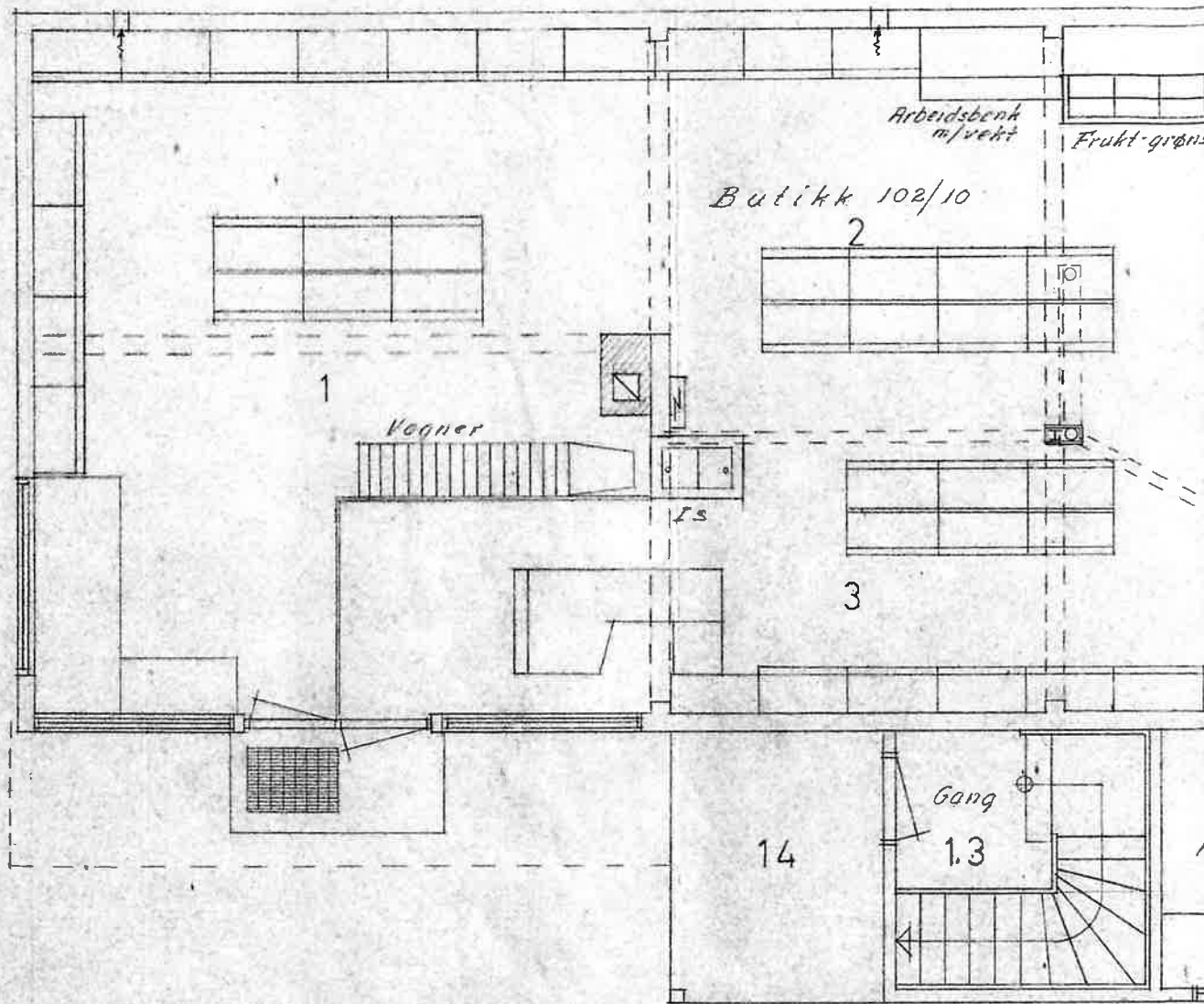
Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

- Trinn 3:

Sikre trygge flomveger (>40 mm)

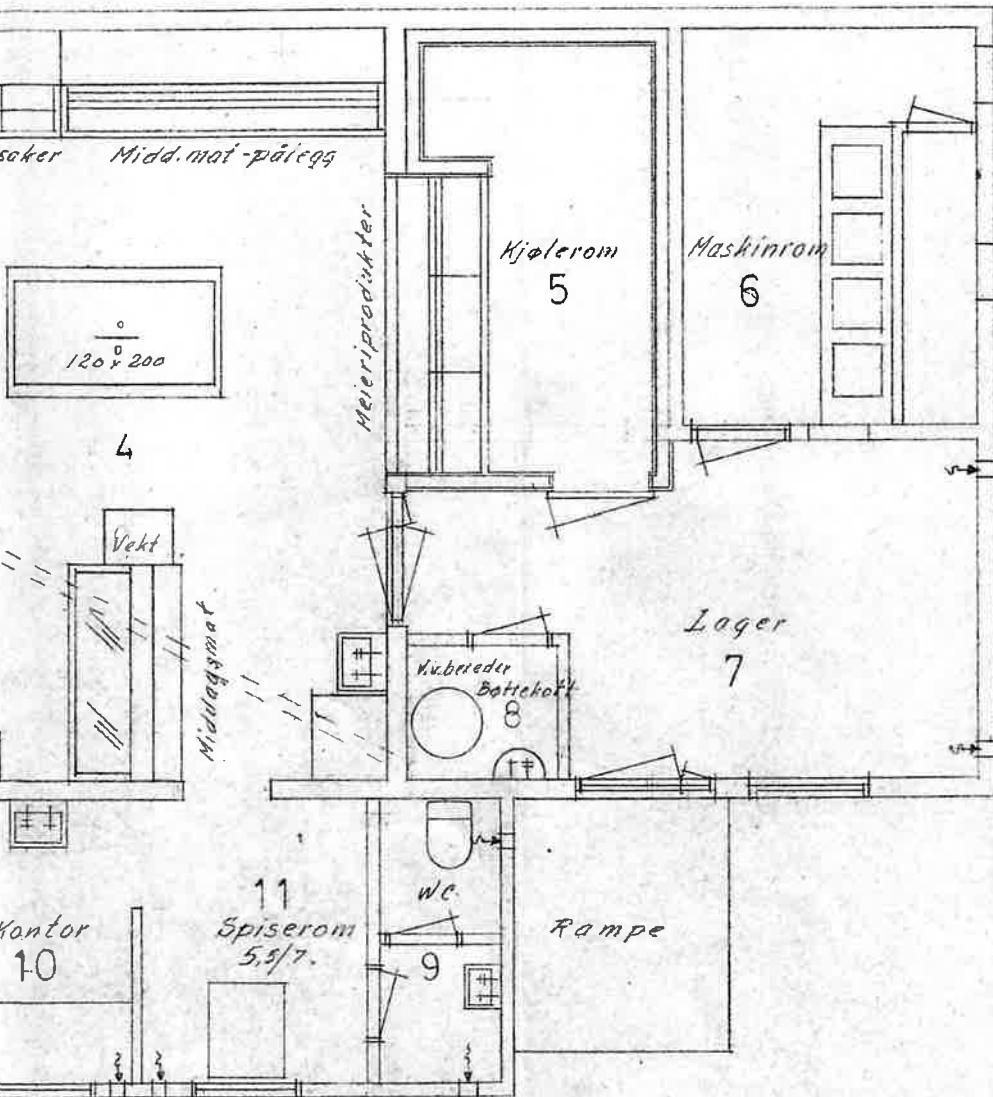
Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre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







D-UK+189255



Rev. 21-7-76

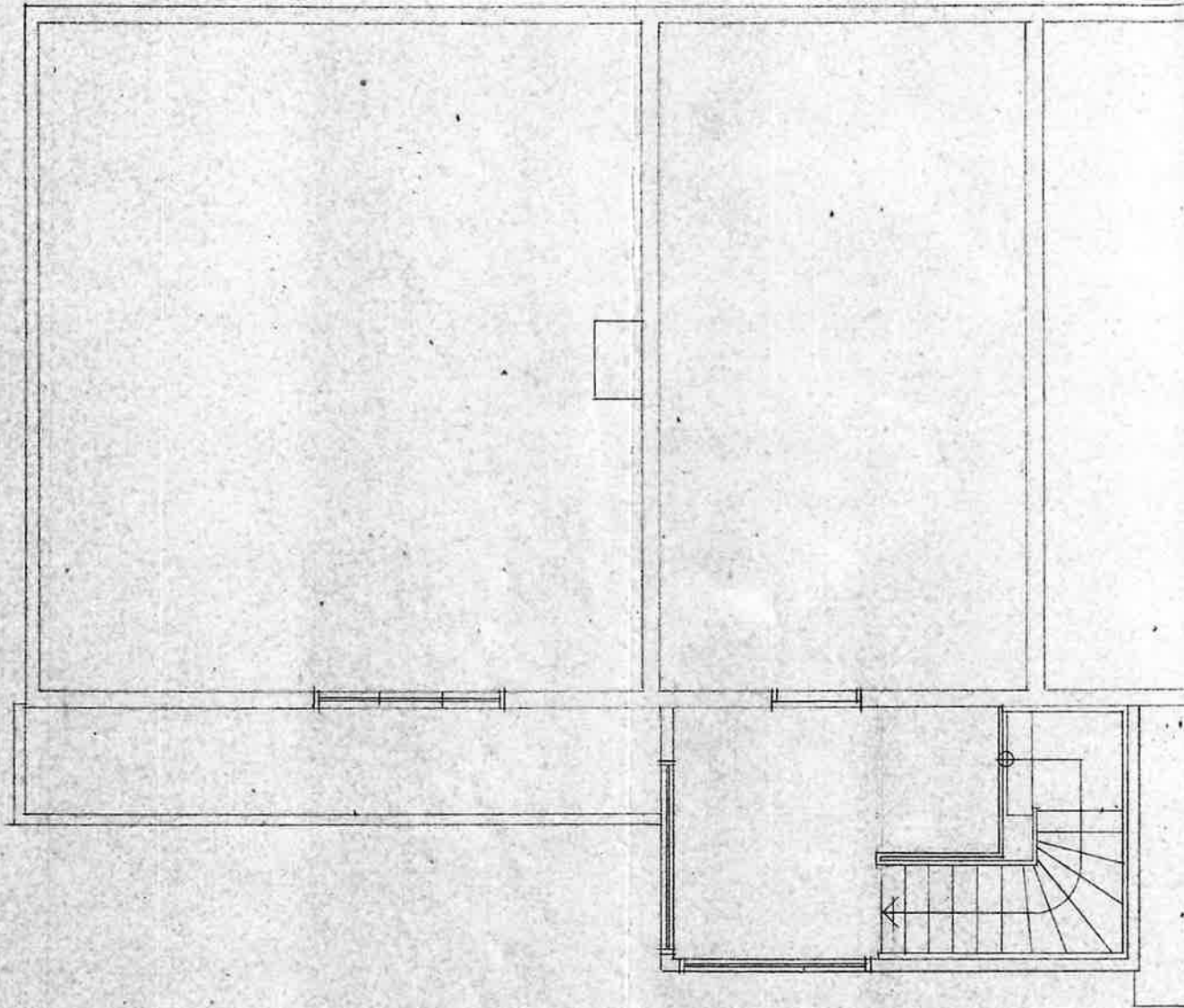
arkitekt av  
 Utvikler bygningsråd  
 6/11/78

RISEBRO HANDEL, DAL.  
 Ombygging og restaurering av forretningsgård.  
 NY PLAN AV FØRSTE ETASJE M. 1:50  
 Hamar den 15 juli 1976.



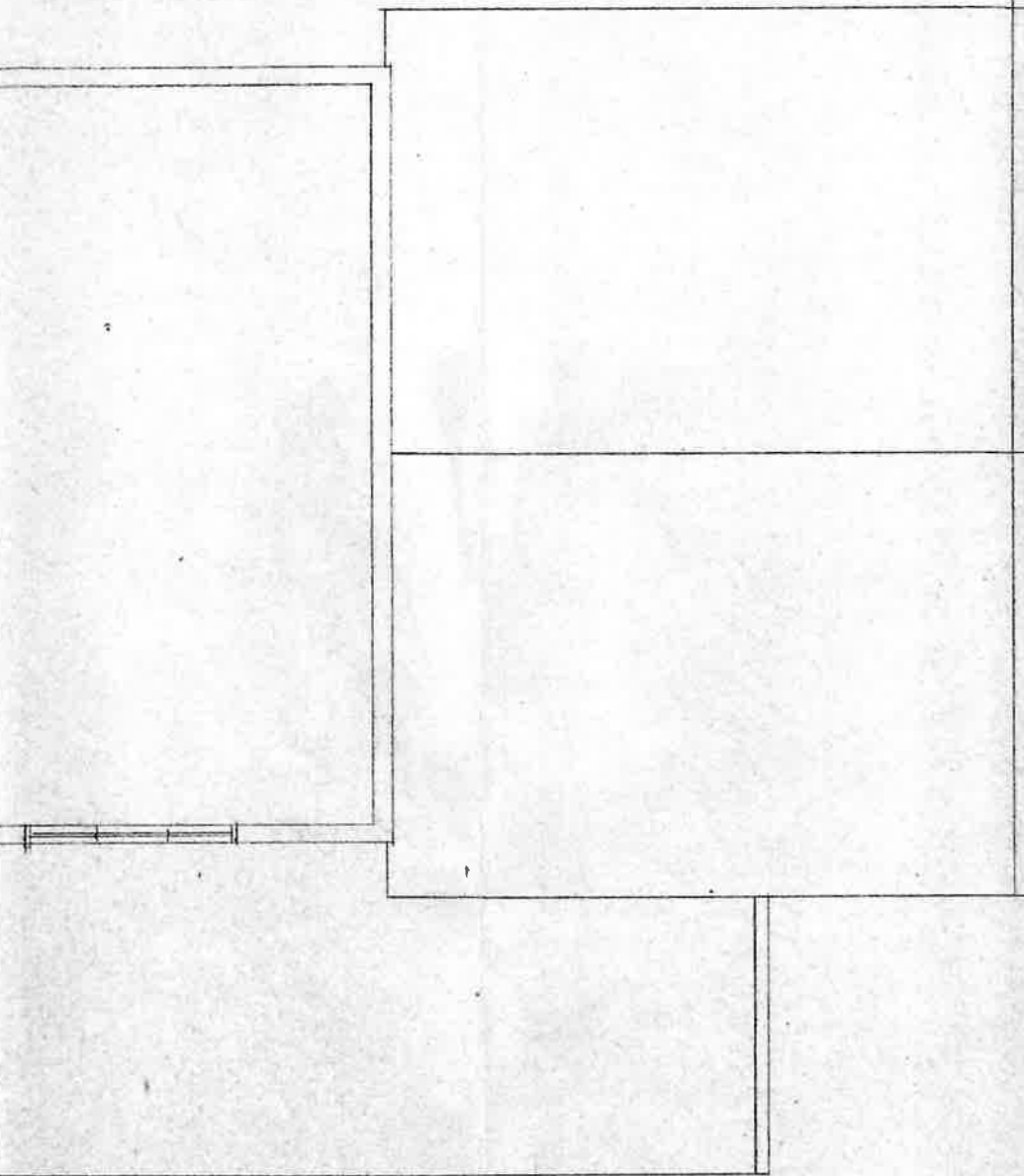
N.R. 505-2







D-UK+189256



Godkjent av  
Hans-Jørgen Sjøgaard  
6/11/78

R I S E B R O H A N D E L , D A L .

Ombygging og restaurering av forretningsgård.

P L A N A V A N W E N E T A S J E M . : 1 : 5 0

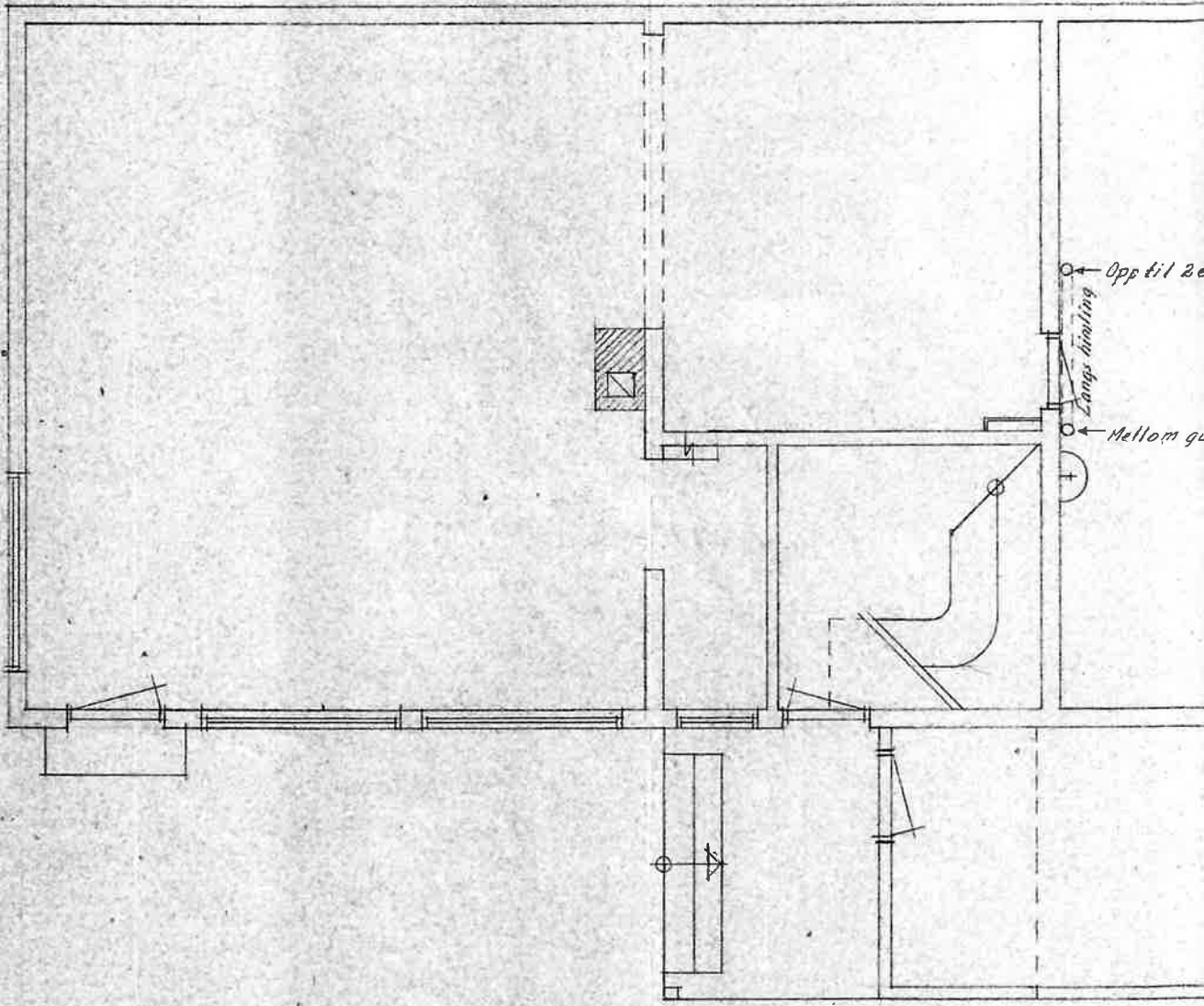
Ramar den 15 juli 1976.

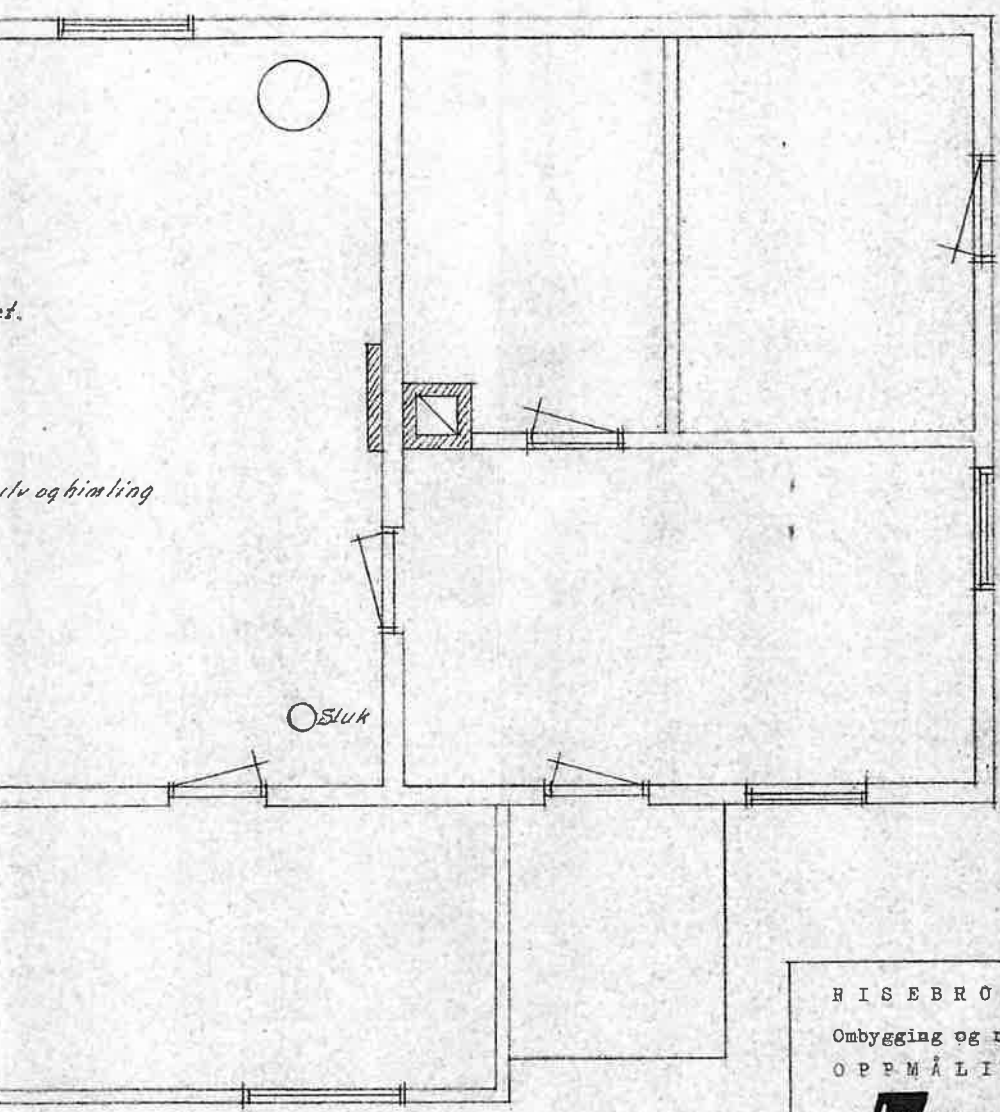


H.B.

N. R. 305-3







lv og himling

Sluk

prosjekt av  
Hansaker Bygningstid  
4/11 76

EKS

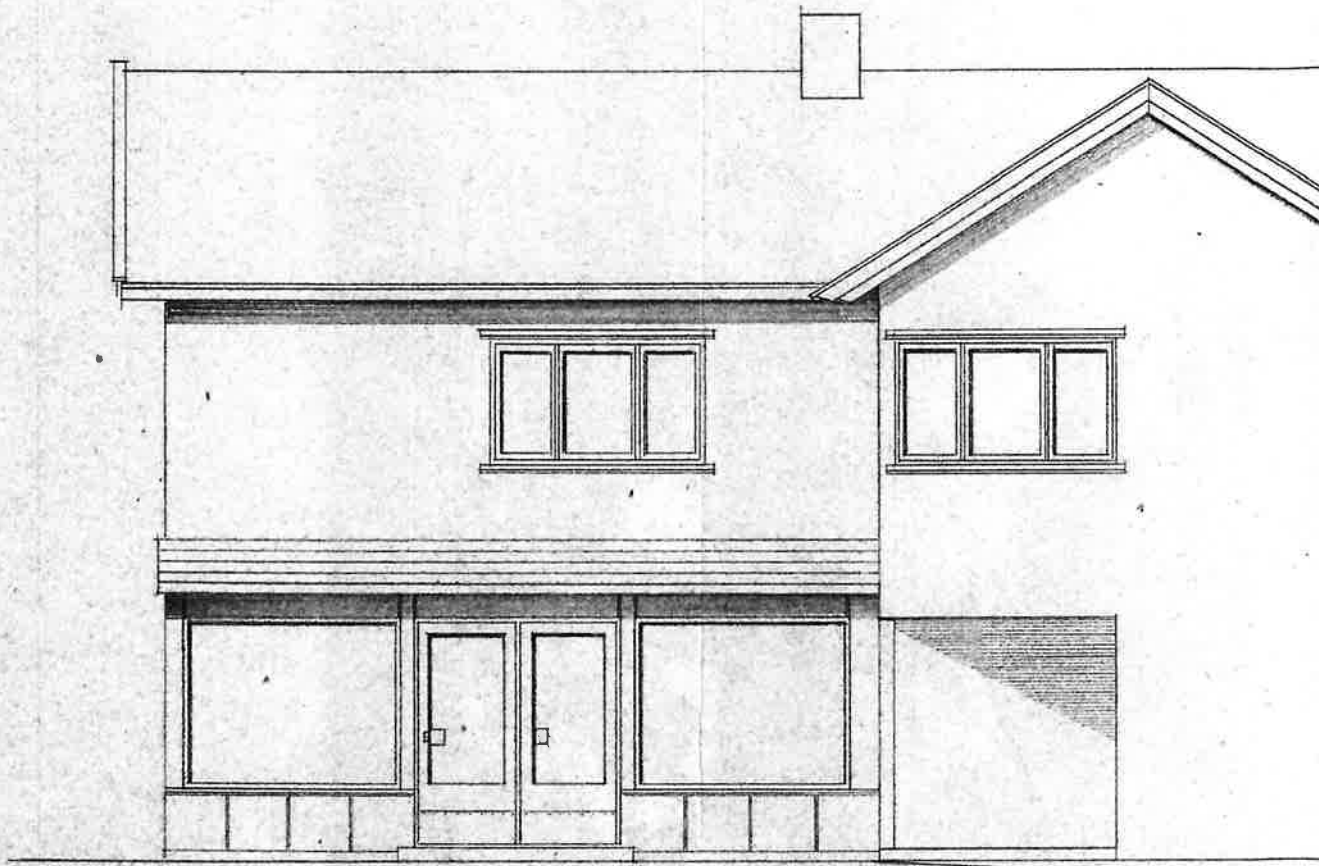
R I S E B R Ø H A N D E L , D A L .  
Ombygging og restaurering av forretningsgård M : 1 : 50  
O P P M Å L I N G S T E G N I N G .

Hamar den 15 juli 1976.



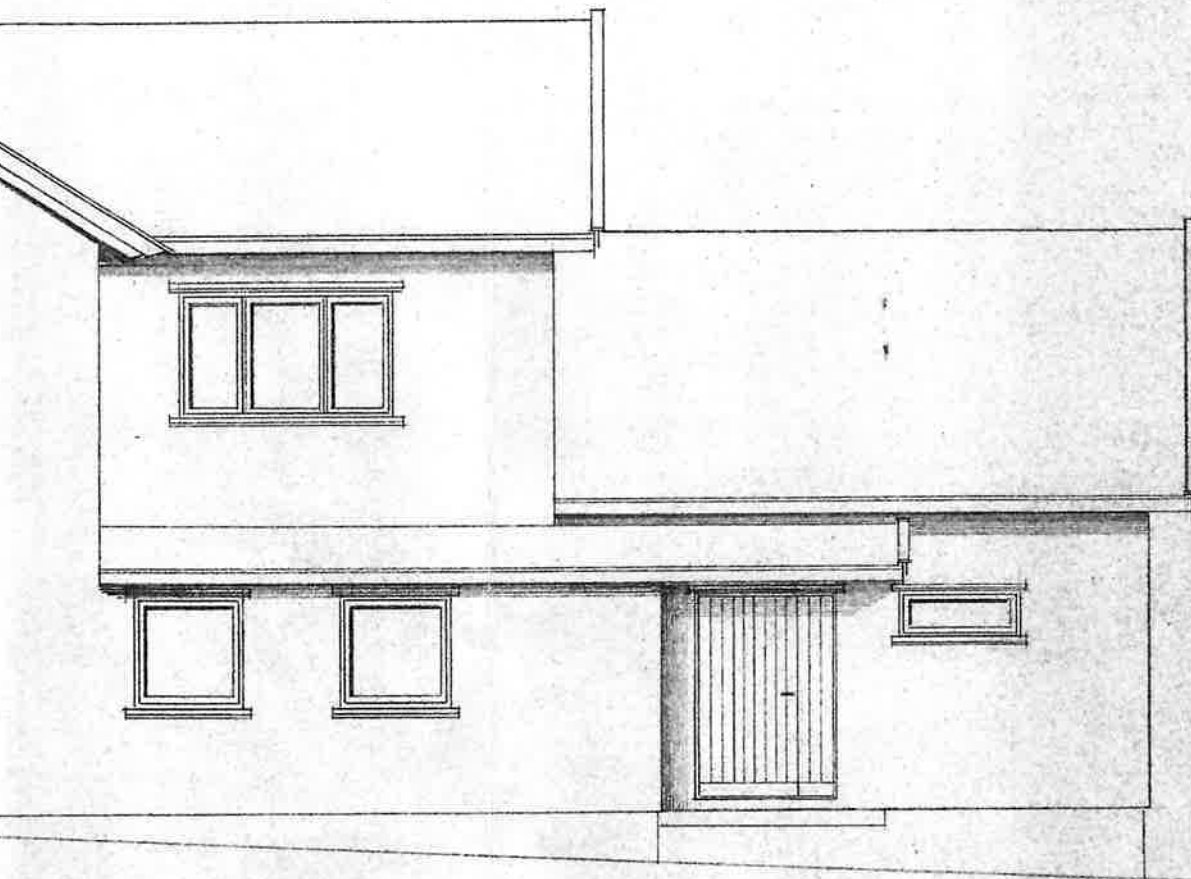
N. R. 305-1







D-UK+189258



Godkjent av  
Ulle Isak *Ulle Isak*  
*Ulle Isak*

R I S E B R O   H A N D E L ,   D A L  
Ombygging og restaurering av forretningsgård.  
F A S A D E   M O T   P A R K E R I N G S P L A S S   M. 1:50  
Hamar den 15 juli 1976

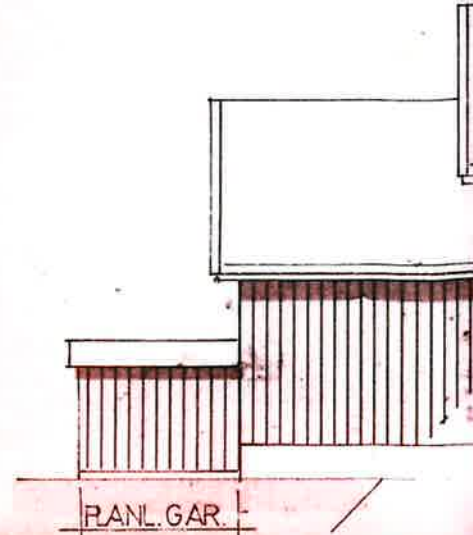
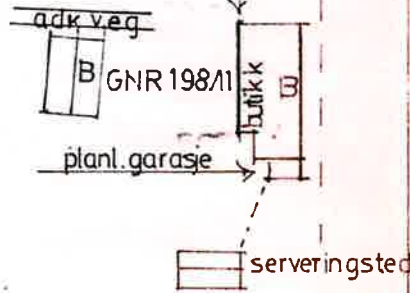
**bu**ttikkene  
**ko**nsulentkontor

N. R. 3 0 5 - 4

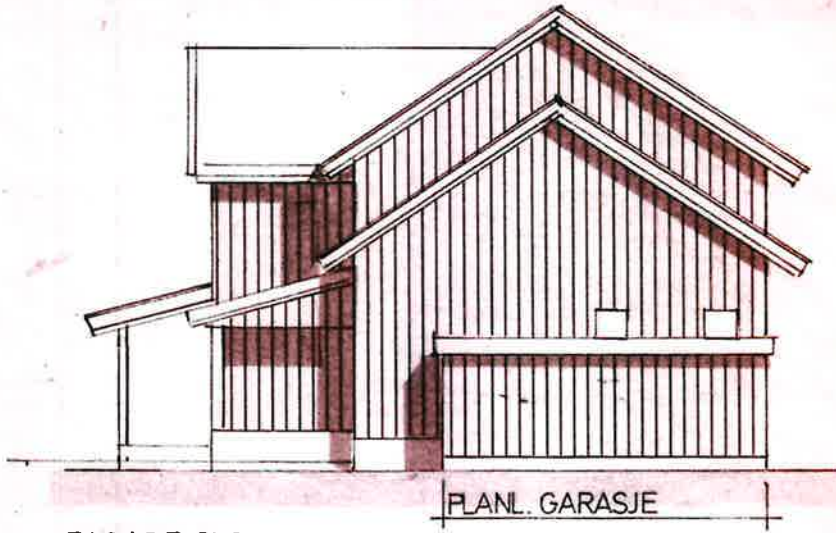


SITUASJONSSKISSE 1:1000

RISEBRO HANDEL



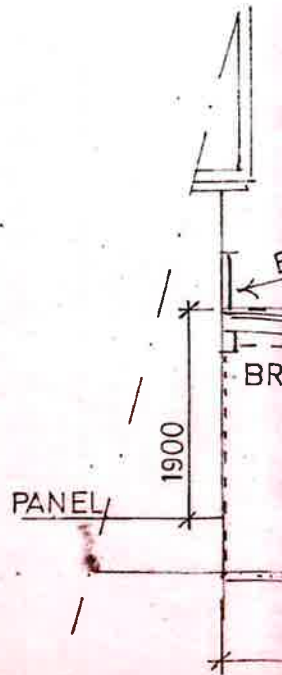
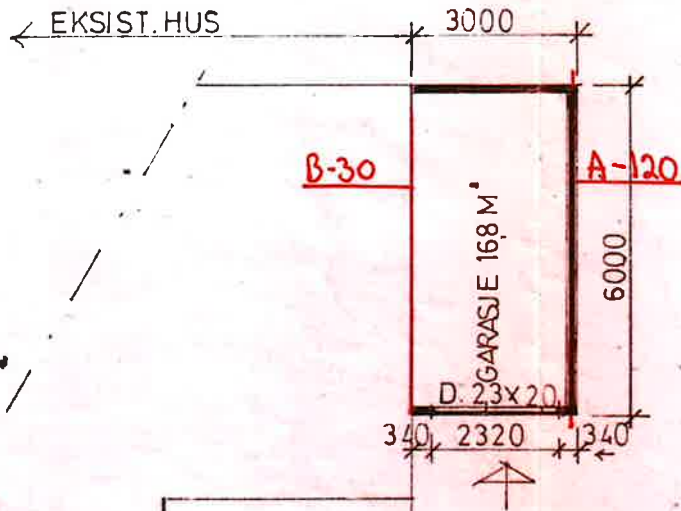
FASADE ØST



FASADE SYD



FASADE VEST



SNITT A-A, 1:5  
TERRENG/GULV

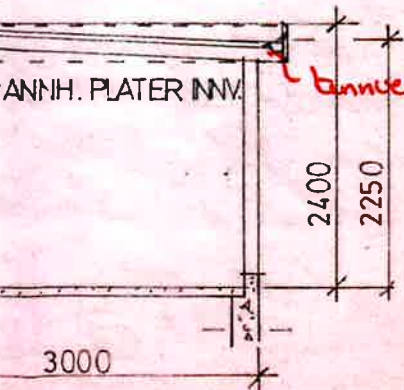


D-UK+189250



PLANL. GARASJE

EKSIST. VIFTE



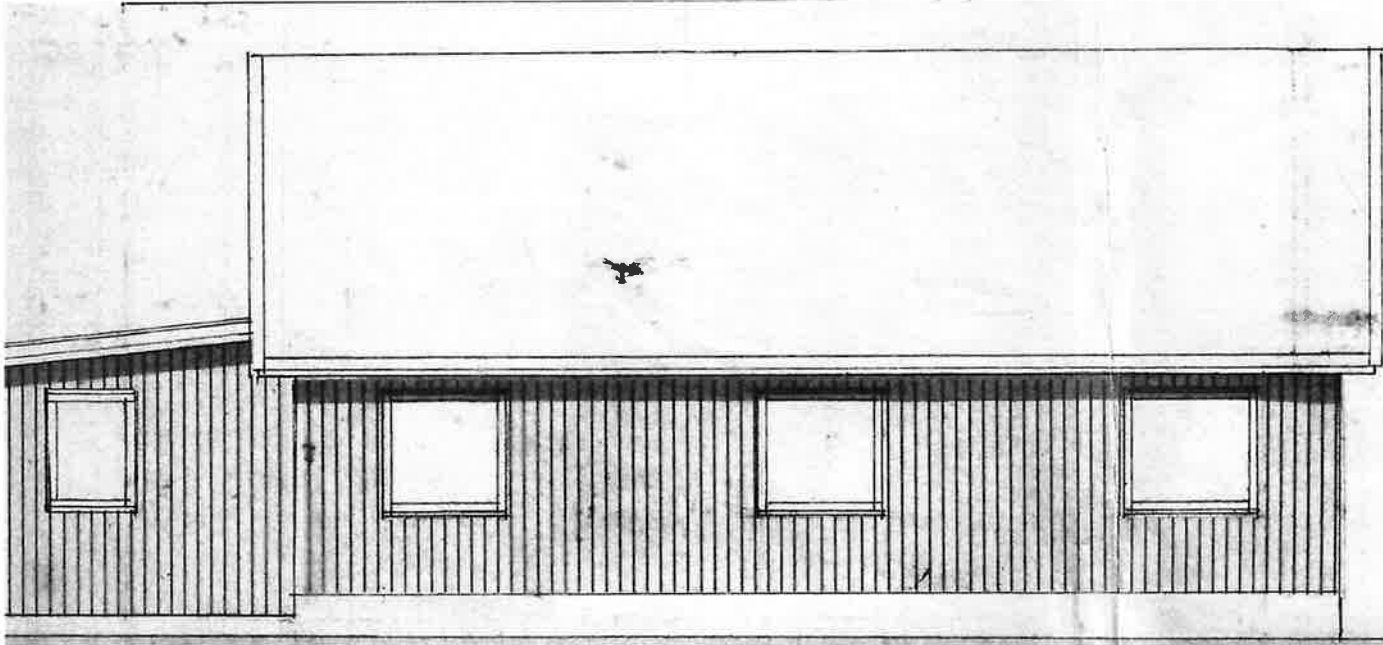
*lukkernende kledning min. kl. A-20*

Godkjent av  
Utlensaker bygningsråd  
den 5.6.85  
Sak nr. \_\_\_\_\_

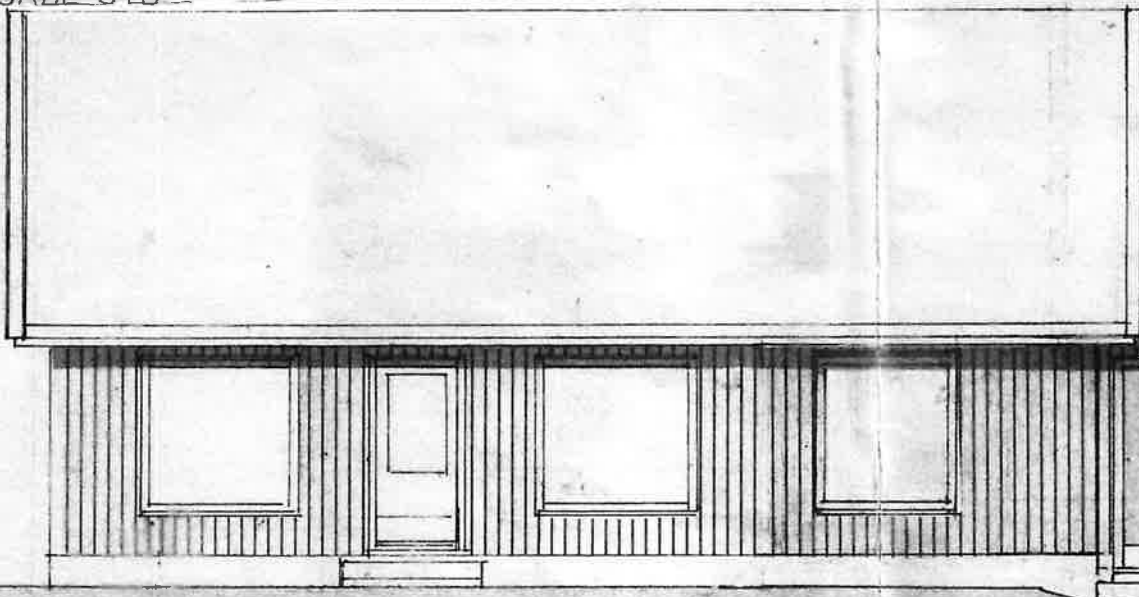
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:50 1:100	TEGN. Ø. RASMUSSEN 2092 MINNESUND
FEBR 1985	<i>Ø. Rasmussen</i>			EIEND. RISEBRO HANDEL GNR. 198/11
PLAN, FASÅDER, SNITT				ULLENSAKER KOMMUNE
PLANL. TILBYGGET GARASJE 18,0 M <sup>2</sup>				BYGGH. NORSK DAGLIGVARE V/ URBAN HUSSIAN
Henviøning:		Beregning:		2070 DAL

50  
BØR SENKES LITT - BEDRE INNV. HØYDE

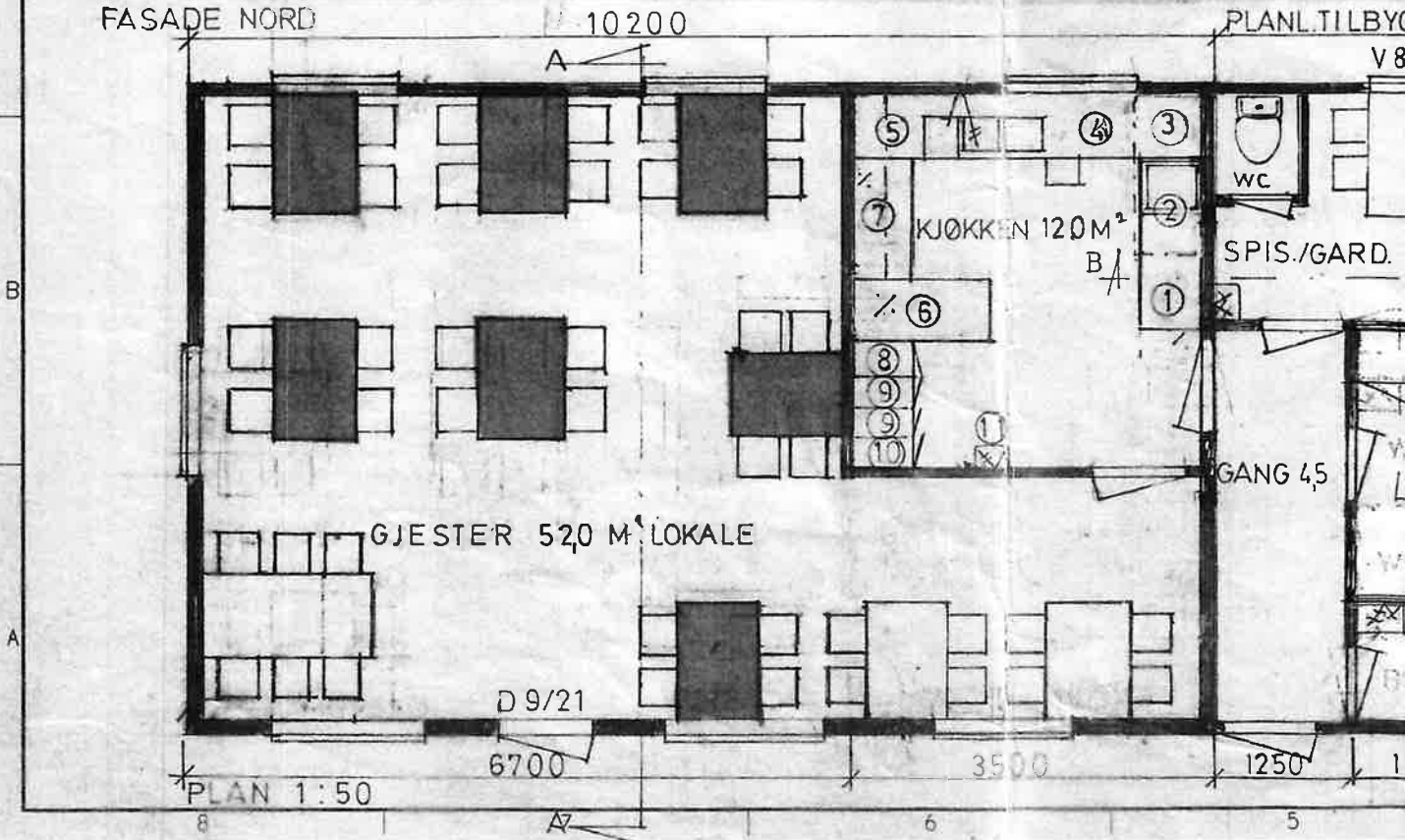




FASADE SYD



FASADE NORD





D-UK+189284

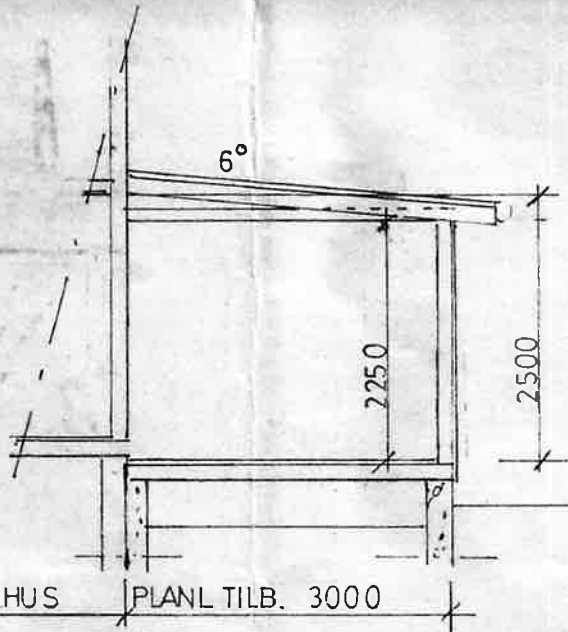
C.A. 39°

PROF. METALLPLATER

TØMMER/PANEL

FASADE VEST

SNITT A - A, 1:50



Godkjent av  
Utlensaker bygningsråd  
den 16/4-85  
Sak nr. 77

Date	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Erstatning for:	Erstatet av:
MARS 1985	<i>Phasom</i>		1:50	BYGGH.	
PLAN, FASADER, SNITT				RISEBRO HANDEL V/ QURBAN HUSSIAN NORSK DAGLIGVARE A/S	
PLANL. TILBYGG		18,6 M <sup>2</sup>			
RESTAURANT		63,2			
NY GR.FL		81,8 M	2072 DAL		



Boks 1

Boks 2

Oversikt grunnflate

Boks 3

Förrom.

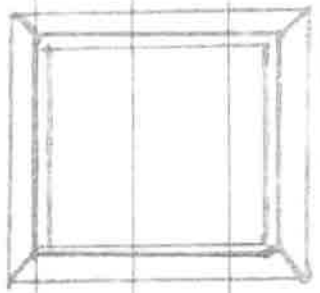
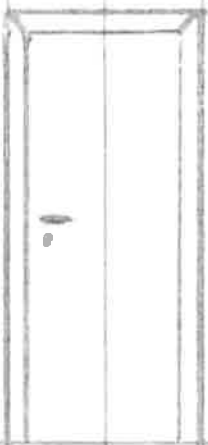
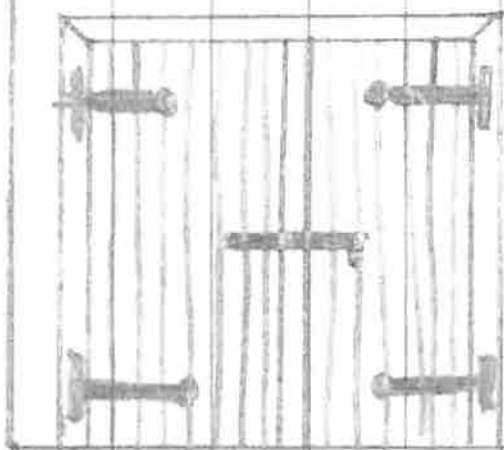
T.d.l. gre  
toalett

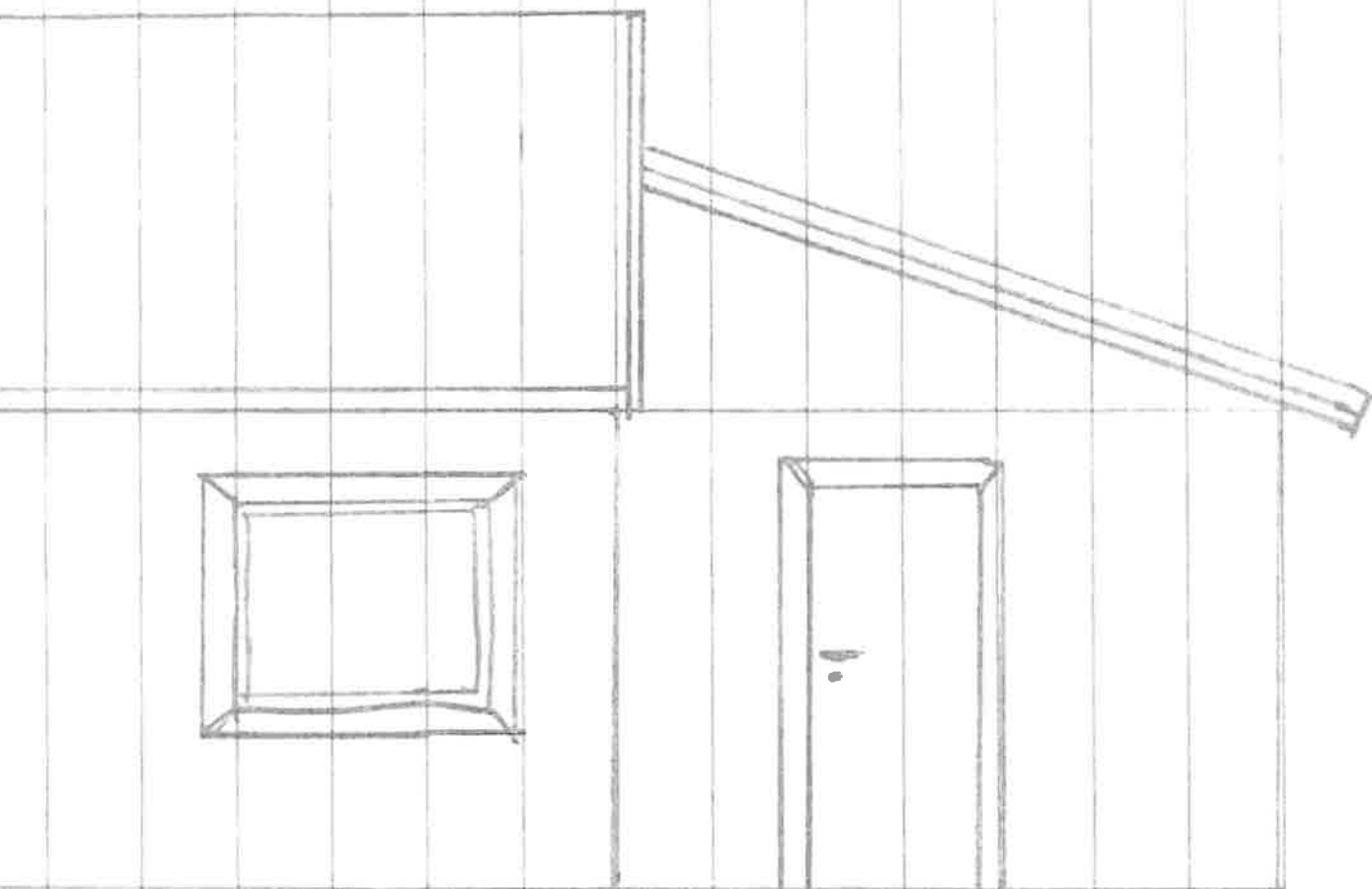
T.d.l. gre  
toalett

Godkännat av  
Ullensaker bygningsråd  
den 29/5-92 *[Signature]*

nr. ....











Godkjent av  
Ullensaker bygningsråd  
den 29/5-92 *RB*  
Sak nr. ....



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Risebruvegen 5, 2054 MOGREINA  
 ULLENSAKER kommune  
 # gnr. 198, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 419 m<sup>2</sup> BRA-i: 309 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.05.2024

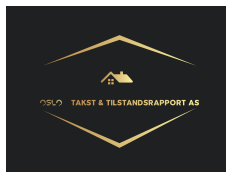
Rapportdato: 30.05.2024

Oppdragsnr.: 12641-1041

Referansenummer: GY2013

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony Moe



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

## Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



### Rapportansvarlig

Tony Moe  
Uavhengig Takstingeniør  
tony@oslotaksten.no  
477 04 302





# 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, 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 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

### 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.





# Beskrivelse av eiendommen

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapport sammendraget.  
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten

## Enebolig - Byggeår: 1900

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er betongtakstein.  
Antatt skiftet i ca 2015.  
Takrenner og nedløp i stål.  
Antatt skiftet i ca 2015

Yttervegger av laftet tømmer og trebindingsverk kledd med utvendig malt stående kledning.  
Kledning antatt skiftet i ca 2012, på samme tidspunkt som vinduer.  
Kledningen ble beiset i 2018.

Saltakkonstruksjon, undertak av plank/rupanel.

Bygget har malte trevinduer med 2-lags glass og midtstolpe.  
Boligen har en nyere hvit ytterdør med profilspor, innfelt glass og en Yaledoorman V2 digital lås.  
Boligen har terrasse med utgang fra toalettrommet i plan 1, via en ytterdør.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er:

Gulv:  
-Laminat  
-Fliser  
-Skifer  
-Tepper

Vegger:  
-Malte slette flater  
-Fliser  
-Panel  
-Tapet

Himling:  
-Malte takplater  
-Malt panel

Laminatgulvet i kjøkken og stue er lagt i 2024.  
Etasjeskiller er trebjelkelag.

Boligen har en Kværner vedovn, sist renoverert i 2016.  
Heltrukket pipe over tak.  
Det er malt tretrapp mellom etasjene i boligen.

Innvendig er det blandet profilerte og slette lettdører i fabrikkklakkert utførelse i trekarm fra ulike årstall.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

1.etg.  
Takhøy kjøkkeninnredning med gråmalte furufronter, heltre benkeplate, nedfelt komposit kum, ett-greps armatur, ventilator og fliser mellom benkeplate og overskap.

Integrerte hvitevarer som:

-Stekeovn  
-Oppvaskmaskin  
-Platetopp  
-Microovn

Kjøkkenventilator med avtrekk ut på fasade.

2.etg.

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminat benkeplate fra 2018.

Integrerte hvitevarer som:

-Stekeovn  
-Oppvaskmaskin  
-Platetopp  
-Microovn

Kjøkkenet har kjøkkenventilator over platetopp med kullfilter.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har vegghegt WC og servant med speil.  
Avtreksventil i veggen, og tilluft under spalte i døra.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er gjort noe oppgradering av rør i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

Hovedstoppekran er plassert i luker. En på soverom, en i gangen.

Det er synlige avløpsrør av stål og plast. Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler og avtrekk på våtrom. Det er i tillegg ettermontert et balansert ventilasjonsanlegg i deler av bygningen. Anlegget er plassert på loftet.

Det er montert inn en luft til luft varmepumpe i hovedetasjen.

Boligen har Oso varmtvannsberedere på henholdsvis 200 2stk, og 120L 1stk.

Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner, varmekabler og en luft-til-luft-varmepumpe. I tillegg er det mulighet for vedfyring via to ildsteder.

Det elektriske anlegget er oppgradert med nyere automatsikringer og jordfeilsikringer og digital strømmåler.

Anlegget har 3stk fordelerskap hvor ett av de er hovedtavleskap.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er en stor, naturskjønn og pent opparbeidet tomt med delvis inngjerdet hage, stedvis naturtomt og grusbelagt gårdsplass. Videre er tomten opparbeidet prydbusker, diverse beplantning, frukttrær, bærbusker, jordbæråker, samt et belyst gammelt møllehjul der det en gang i tiden sto ei mølle. Eiendommen ligger innenfor kulturminnevernloven for industriminne i Risebu.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Utebod/stall

- Det foreligger ikke tegninger

### Grillhytte

- Det foreligger ikke tegninger

### Enebolig

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

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Vedr. ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for Risebruvegen 5 opplyser teknisk kontor at "Ullensaker kommune har ingen dokumentasjon om når eiendommen er oppført". Erfaringsmessig dreier dette seg om bygg fra før 1965 og som bare gis status "Tatt i bruk". Dette skyldes at den første landsomfattende bygningsloven først kom i 1965 og at kommunene ikke har noen sikker dokumentasjon på forholdene før dette. Teknisk kontor opplyser videre at det ble foretatt ombygging og restaurering av forretningsbygg, byggemeldt i 1976. Ombygging av uthus til bolig, byggemeldt i 1984. Bruksendring av serveringssted til stall, byggemeldt i 1992.

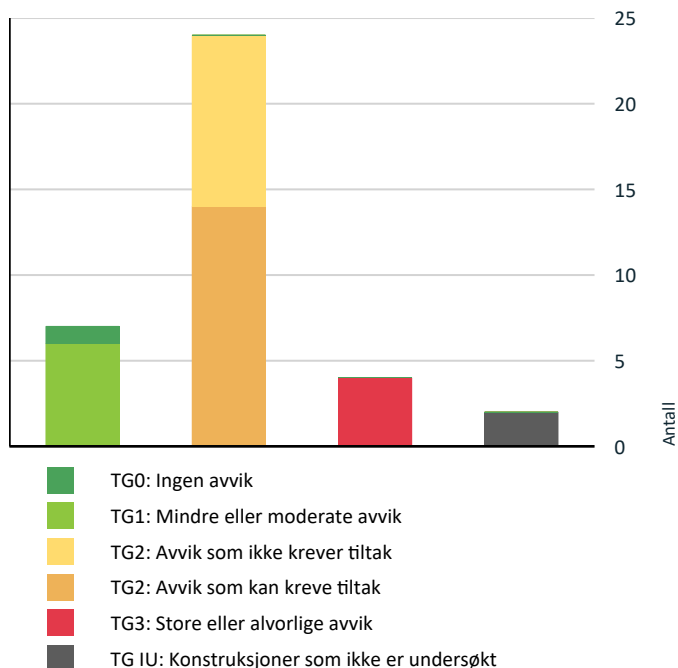
Bygget benyttes idag som bolig med blant annet en rekke soverom og 2 kjøkken.

Tilbygget der det før var vinterhage er ikke godkjent av bygningsmyndighetene, og mangler tillatelse.



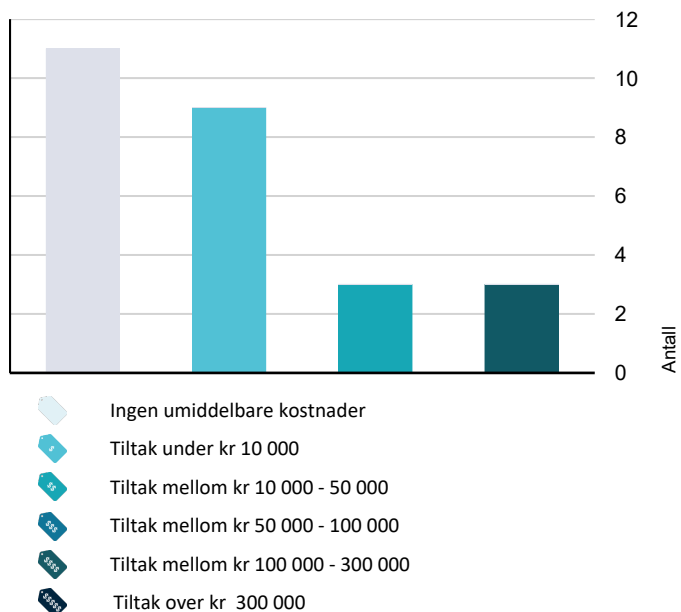
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:  
Tilstandsrapport - Enebolig

Det er kun boligen fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør til soverom [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank 120L [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOIG



**Byggeår**  
1900

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Vedr. ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for Risebruvegen 5 opplyser teknisk kontor at "Ullensaker kommune har ingen dokumentasjon om når eiendommen er oppført". Erfaringsmessig dreier dette seg om bygg fra før 1965 og som bare gis status "Tatt i bruk". Dette skyldes at den første landsomfattende bygningsloven først kom i 1965 og at kommunene ikke har noen sikker dokumentasjon på forholdene før dette. Teknisk kontor opplyser videre at det ble foretatt ombygging og restaurering av forretningsbygg, byggemeldt i 1976. Ombygging av uthus til bolig, byggemeldt i 1984. Bruksendring av serveringssted til stall, byggemeldt i 1992.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Risebruvegen 5 er oppført i ca 1900, og holder normal standard etter omfattende modernisering i 2002-2015 og senere.

### Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene, men en eldre bygning som dette må man påregne endel videre vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekking er betongtakstein.  
Antatt skiftet i ca 2015.

Normal levetid for betongstein er 30-60 år.  
Normal levetid for undertaksbelegg for betongstein er 30-60 år.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Tidligere salgspgaver

# Tilstandsrapport



## TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.  
Antatt skiftet i ca 2015

Normal levetid for beslag og nedløp i stål er 25-35 år.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet tømmer og trebindingsverk kledd med utvendig malt stående kledning.  
Kledning antatt skiftet i ca 2012, på samme tidspunkt som vinduer.  
Kledningen ble beiset i 2018, i følge eier.

Normal levetid for trekledning er 40-60 år.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## TG2 Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon, undertak av plank/rupanel.  
Adkomst via trappeluke til kaldloft fra gangen i 2.etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er registrert synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjonen.  
Det er registrert fukt/råteskader stedvis som bør utbedres lokalt.

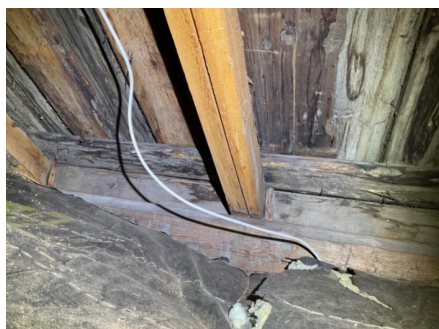
### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Slike fuktmerker kan indikere utettheter og kan føre til fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

For å få tilstandsgrad , så må de registrerte avvik utbedres/sjekkes ytterligere.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG2 Vinduer

Bygget har malte trevinduer med 2-lags glass og midtstolpe.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en knekt haspe på kjøkkenvindu.  
Det er registrert utettheter i utforing på vindu på soverom

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres



# Tilstandsrapport



Det er registrert en knekt haspe på vinduet

## TG 2 Dører

Boligen har en nyere hvit ytterdør med profilspor, innfelt glass og en Yaledoorman V2 digital lås.

### Vurdering av avvik:

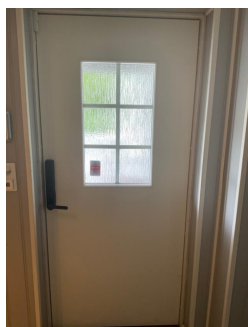
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

**Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport

## Terrassedør

Balkongdør er i malt tre med utgang fra toalettrommet.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert at tetteliste på døra er løs.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Balkongdør til soverom

Balkongdør til ikke godkjent soverom/disponibelt rom i 1.etg er i malt tre, med 2-lags glass.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

**Årstall:** 2012

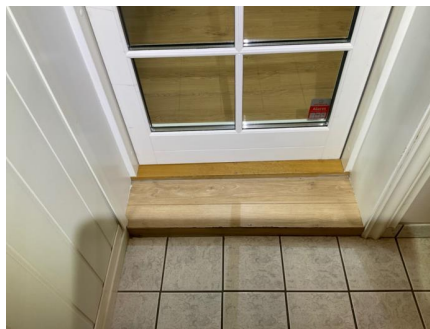
**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse med utgang fra toalettrommet i plan 1, via en ytterdør.  
Bygget av Vedlikeholdsentralen i 2024, i følge eier.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### **Overflater**

Innvendige overflater er:

Gulv:  
-Laminat  
-Fliser  
-Skifer  
-Tepper

Vegger:  
-Malte slette flater  
-Fliser  
-Panel  
-Tapet

Himling:  
-Malte takplater  
-Malt panel

Laminatgulvet i kjøkken og stue er lagt i 2024 av Vedlikeholdsentralen AS, i følge eier.

Normal tid før sliping og lakkering av gulv er 10 - 20 år.  
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.  
Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.  
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist skader på overflater.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

TG2 er gitt som en helhetsvurdering, alder, bruksslitasje, og at det må påregnes endel overflateoppussing i boligen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er trebjelkelag.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Normaltid for reparasjon av etasjeskille med bjelkelag av tre er 40 - 80 år

#### **Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### **Konsekvens/tiltak**



# Tilstandsrapport

- 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.

TG3 settes kun fordi avviket er registrert med høydeforskjell på over 20mm innenfor en lengde på 2meter.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må dokumentasjon på radon foreligge.

Dette er anbefalt jf. Statens Strålevern.

Boligen ligger i et område med moderat til lave verdier i følge kartet til NGU over området boligen ligger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG2 Pipe og ildsted

Boligen har en Kværner vedovn i 1.etg, og en peis i 2.etg.  
Heltrukket pipe over tak.

**Årstall:** 1900

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe i 1.etg.

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet foran peis i 2.etg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## Innvendige trapper

Det er malt tretrapp mellom etasjene i boligen.  
Det registreres noe knirk i trappen, men ikke betydelig.

Normaltid for utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år  
Normaltid for maling/lakkering/olje av trapp i tre er 6 - 10 år.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Innvendige dører

Innvendig er det blandet profilerte og slette lettdører i fabrikkklakkert utførelse i trekarm fra ulike årstall.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er her gitt på grunn av alder og noe mer enn normal bruksslitasje sett ut fra alder.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

Dørene fungerer med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av dørene.

Det må påregnes at dører må justeres innimellom, og dørvidere skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Andre innvendige forhold

Romhøyden i 2. etasje varierer fra ca. 2,02 m til 2,21m.  
Innredet rom med skråtak er ikke måleverdig.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom med ukjent byggeår, antatt fra før TEK97 verifisert via besiktet sluk. Ingen dokumentasjon på vaskerommet foreligger.

Eldre vaskerom med begrenset gjenværende levetid.

Normal levetid for vaskerom er 15-25 år.

Normal levetid for sluk er 30-60 år

Normal levetid for armaturer er 10-30 år

Det må påregnes totalrenovering, men tidspunktet for dette er vanskelig å si noe om.

Vaskerommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat for totalrenovering av badet er Kr. 100.000,- - Kr. 200.000,-

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

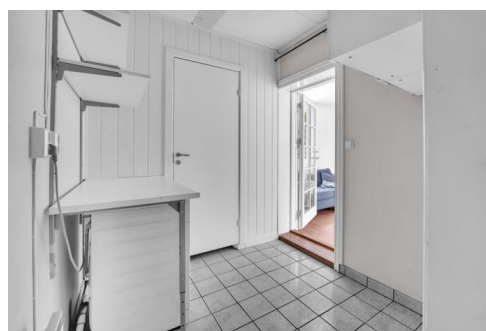
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



Sluk av plast mangler stakeplugg og membranmansjett



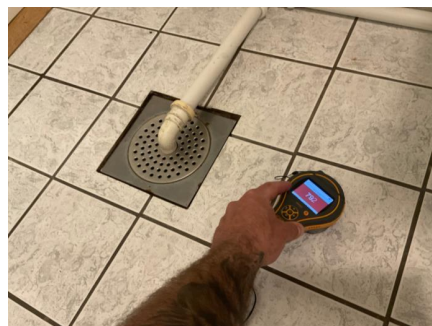
## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det som en helhetsvurdering benyttet fuktindikator Portimeter MS3 på våtrommet, men det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Årstall: 2024

Kilde: Kontaktperson



## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Bad med ukjent byggeår, antatt fra før TEK97 verifisert via besiktet sluk. Ingen dokumentasjon på våtrommet foreligger. Badet er senere oppgradert med servantskap i 2018, i følge eier med ett-grepsarmatur. Vegghengt WC og dusjkabinett på badet.

Eldre bad med begrenset gjenværende levetid.  
Normal levetid for bad er 15-25 år.  
Normal levetid for sluk er 30-60 år  
Normal levetid for armaturer er 10-30 år  
Normal levetid for klossetter og servanter er 25-45 år.

Det må påregnes totalrenovering, men tidspunktet for dette er vanskelig å si noe om. Badet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales at det fortsatt benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat for totalrenovering av badet er Kr. 200.000,- - Kr. 300.000,-

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

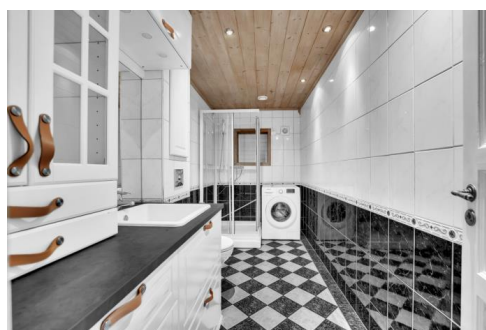
- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1, så må badet totalrenoveres.

Det anbefales å fortsette å benytte dusjkabinett frem til badet er totalrenovert.

Dusj eller vann direkte på fliser på våtrommet, kan føre til skader i konstruksjonen og tilstøtende rom.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 2.ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det som en helhetsvurdering benyttet fuktindikator Portimeter MS3 på våtrommet, men det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det anbefales å fortsette å benytte dusjkabinett frem til våtrommet er totalrenovert.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Kontaktperson



## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning med gråmalte furufronter, heltre benkeplate, nedfelt komposit kum, ett-greps armatur, ventilator og fliser mellom benkeplate og overskap.

# Tilstandsrapport

Integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Oppvaskmaskin
- Platetopp
- Microovn

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert liten skade på platetopp høyre side

Det er registrert at benkeplate har slitasje utover normal slitasje

Det er registrert at det ikke er montert automatisk lekkasjestopper for oppvaskmaskin.

Det er registrert løse dører/fronter, løst kjøkkenbatteri, hull/manglende dekklokk på komposittvask.

Det er registrert at vannrør under vasken er ikke tilkoblet og lekker vann ved bruk av kjøkkenkrana.

Ismaskinen i kjøleskapet er opplyst av eier at ikke fungerer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG2 er gitt på bakgrunn av registrerte avvik, bruksslitasje og antatt gjenværende levetid på kjøkkenet.

For å få tilstandsgrad 1, så må avvik utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut på fasade.

Ukjent alder på ventilatoren, fungerer ved test.



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminat benkeplate fra 2018, i følge eier.

Integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Oppvaskmaskin
- Platetopp
- Microovn

Årstall: 2018

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkkenkrana er løs og må festes.

Noen fronter er løse, som på oppvaskmaskin.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

For å få tilstandsgrad 1, så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Kjøkkenet har kjøkkenventilator over platetopp med kullfilter, i følge eier

# Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilatoren mangler kullfilter.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har vegghegt WC og servant med speil.

Avtreksventil i veggen, og tilluft under spalte i døra.

## Vurdering av avvik:

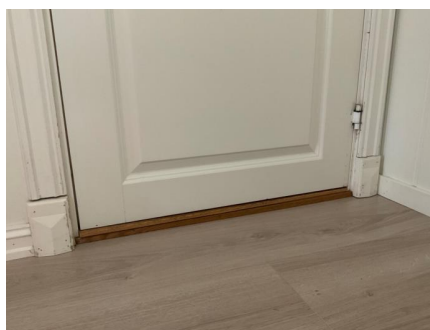
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er gjort noe oppgradering av rør i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

Hovedstoppekran er plassert i luker. En på soverom, en i gangen.

Rørpropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er åpne ender som skulle vært plugget på rør enkelte steder. Vaskerom, kjøkkenbenk

## Konsekvens/tiltak

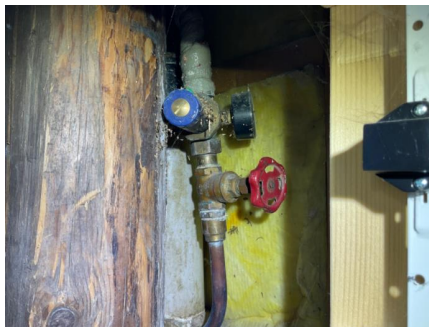
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Åpne rørender må plugges av rørlegger.

Kostnadsestimatet er kun for plugging av åpne rør.

Ca. Kr. 10.000,-

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av stål og plast.

Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Rørpropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for støpejern er 50-100 år.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.

Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Finner ikke stakeluke på befaringen

Det er registrert åpne avløp enkelte steder, og rør som burde vært klamret bedre på vaskerom.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

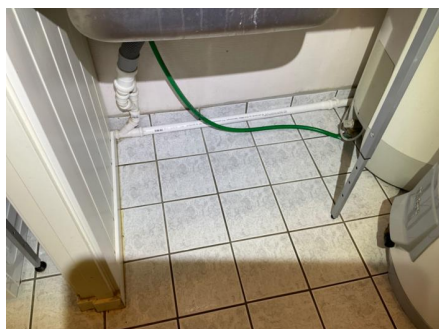
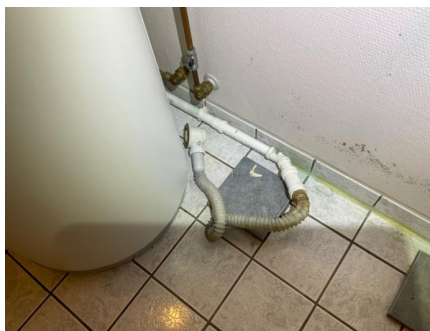
Det bør etableres stakeluke på avløpet.

Åpne avløp plugges og klamres av rørlegger

Kostnadsestimatet er kun for plugging av åpne rør.

Ca. Kr. 5.000,-

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler og avtrekk på våtrom.

Det er i tillegg ettermontert et balansert ventilasjonsanlegg i deler av bygningen. Anlegget er plassert på loftet.

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte rom uten ventilasjon/ventilering.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 1U Andre VVS-installasjoner

Det er montert inn en luft til luft varmepumpe i hovedetasjen.  
Denne er ikke funksjonstestet, men opplyst av eier at er i orden og fungerer.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 2 Varmtvannstank

Boligen har Oslo varmtvannsberedere på henholdsvis 200 2stk, som står i rom med sluk.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000

# Tilstandsrapport



## Varmtvannstank 120L

Boligen har en varmtvannstank på 200L, som står i rom med sluk.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen på 120L står i rom med sluk, men dette sluket er tettet med plast.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenningmulighet eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Andre installasjoner

Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner, varmekabler og en luft-til-luft-varmepumpe. I tillegg er det mulighet for vedfyring via to ildsteder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte rom uten oppvarmingskilde.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres oppvarmingskilde i rom ikke har det.  
Som elektrisk panelovn eller lignende.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Det elektriske anlegget er oppgradert med nyere automatsikringer og jordfeilsikringer og digital strømmåler. Anlegget har 3stk fordelerskap hvor ett av de er hovedtavleskap.

Det foreligger ingen dokumentasjon på hovedanlegget, utover at det fremgår av kursfortegnelse at nye automatsikringer er montert av Kindberg Elektriske AS.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

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)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2000 Det elektriskeanlegget er betydelig oppgradert med nye automatsikringer i sikringsskapet som stemmer overens med kursfortegnelsen. Utført av Kindberg Elektriske AS.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

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

**Ja Det er i 2023 installert Elbil-lader i boligen.**

**Dokumentasjon og samsvarserklæring fra Rett Elektro foreligger.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

# Tilstandsrapport

## Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

## Ukjent

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

## Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

## Nei

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

## Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

## Ja

12. 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?

**Ja Det elektriske anlegget ser ut til å være i orden, men det er noen koblingspunkter uten deksel i boligen.**

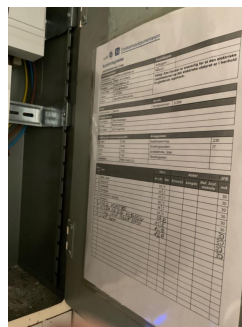
**Det er også mer enn 5 år siden det har vært EI-sjekk på anlegget**

### Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales å utføre en EI-sjekk hvor man får en EI-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimatet er kun for selve kontrollen og ikke eventuelle feil og mangler som må utbedres som følge av avvik.

### Kostnadsestimat: Under 10 000



## TG 3 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen, og jeg finner et brannslukningsapparat.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene.

Eier /beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Ja Brannslukningsapparatet jeg finner i boligen er fra 2005.**

**For å få tilstandsgrad 0 eller 1, så kan ikke brannslukningsapparatet være eldre enn 10 år.**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent og nedgravd, antatt løsmasser og leire.

### TG1 Drenering

Drenering er ukjent, nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Bygningen har ikke kjeller, så problemstillingen er begrenset.

Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand.

**Årstall:** 1900

**Kilde:** Eier

### TG2 Grunnmur og fundamenter

Bygget har en plastøpt såle av betong med ringmur av naturstein/betong/lettklinker som antas fundamentert til faste masser.



# Tilstandsrapport

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv er 40 - 80år.

**Årstall:** 1900

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

TG2 er gitt på bakgrunn av alder på bygningsdel.

Jevnlig observasjon og tilsyn anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Terrengeforhold

Stor realltvt flat tomt opparbeidet med hage, gressplener, hekk, busker, trær, stedlig vegetasjon og gruset gårdsplass.

Eiendommen ligger innenfor kulturminnevernloven for industriminne i Risebu.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannledning er tilknyttet offentlig anlegg via privat stikkledning.

Utvendig avløpsledning er tilknyttet privat septiktank på eiendommen.

Normal levetid for plastrør er 50-100 år.

Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Eksisterende avløpsanlegg på eiendommen tilfredsstillers ikke dagens krav i henhold til lokal forskrift om utslipp av avløpsvann. Krav om oppgradering av anlegg, alternativt tilkobling til kommunalt avløp må påregnes.

TG2 settes for å belyse risiko og krav om oppgradering av det utv avløpsanlegget.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Andre tomteforhold

Tomten er en stor, naturskjønn og pent opparbeidet tomt med delvis inngjerdet hage, stedvis naturtomt og grusbelagt gårdsplass. Videre er tomten opparbeidet prydbusker, diverse beplantning, frukttrær, bærbusker, jordbæråker, samt et belyst gammelt møllehjul der det en gang i tiden sto ei mølle.



# Bygninger på eiendommen

## Utebod/stall



### Anvendelse

For tiden brukes bygget til lager/bod

### Byggeår

1900

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Antatt midt på 1900-tallet

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard og må påregnes vedlikehold/restaurering.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

### Beskrivelse

Utebod/stall med utvendig adkomst på ca 100m<sup>2</sup>.

Salttak av trekonstruksjoner, tekket med stålplater. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. 1.etg ca 79m<sup>2</sup> og loft ca 21m<sup>2</sup>.



## Grillhytte



### Anvendelse

Hytta brukes som grillplass/rekreasjonsplass

### Byggeår

2012

### Kommentar

Byggeår basert på informasjon fra tidligere salgsoppgaver.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt, men trenger noe vedlikehold og maling.

### Beskrivelse

Grillhytte på ca 10m<sup>2</sup>, med platting og pergola.

Tak av trekonstruksjoner, tekket med shingel. Yttervegger oppført som laftet tømmer.



# 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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

## Utebod/stall

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		79		79			79
Loft		21		21			21
<b>SUM</b>		<b>100</b>					<b>100</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>100</b>						

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Grillhytte

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Inngang til grillhytta fra platting		10		10			10
<b>SUM</b>		<b>10</b>					<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>10</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Inngang til grillhytta fra plating		Grillhytte	

### Kommentar

Arealet er ikke måleverdig på grunn av takhøyden i deler av hytta, så arealet som er opplyst her er BRA gulvareal på hytta.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	185			185	40		185
2.Etasje	124			124			124
Kryploft							
<b>SUM</b>	<b>309</b>				<b>40</b>		<b>309</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>309</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kontor/allrom, Vaskerom , Bod , Toalettrom , Gang/trapperom, Kinorom/soverom 1, Kjøkken , Stue/spisestue, Entré , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
2.Etasje	Bad , Gang/trapperom, Stue , Omklodningsrom/Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken		
Kryploft			



## Kommentar

Loftet er ikke måleverdig iht NS-3940

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Vedr. ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for Risebruvegen 5 opplyser teknisk kontor at "Ullensaker kommune har ingen dokumentasjon om når eiendommen er oppført". Erfaringsmessig dreier dette seg om bygg fra før 1965 og som bare gis status "Tatt i bruk". Dette skyldes at den første landsomfattende bygningsloven først kom i 1965 og at kommunene ikke har noen sikker dokumentasjon på forholdene før dette. Teknisk kontor opplyser videre at det ble foretatt ombygging og restaurering av forretningsbygg, byggemeldt i 1976. Ombygging av uthus til bolig, byggemeldt i 1984. Bruksendring av serveringssted til stall, byggemeldt i 1992.

Bygget benyttes idag som bolig med blant annet en rekke soverom og 2 kjøkken.  
Tilbygget der det før var vinterhage er ikke godkjent av bygningsmyndighetene, og mangler tillatelse.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring vedlagt, og under konstruksjoner i rapporten.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Utebod/stall	0	100
Grillhytte	0	10
Enebolig	287	22

## Kommentar

Grillhytte

Arealet er ikke måleverdig på grunn av takhøyden i deler av hytta, så arealet som er opplyst her er BRA gulvareal på hytta.

Enebolig

Loftet er ikke måleverdig iht NS-3940

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2024	Tony Moe	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	198	11		0	6533.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Risebruvegen 5

### Hjemmelshaver

Bermudez & Bipella Invest AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig boområde, ca. 1 km nord for Mogreina i Ullensaker kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat gruset vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Eksisterende avløpsanlegg på eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav i henhold til lokal forskrift om utslipp av avløpsvann. Krav om oppgradering av anlegg, alternativt tilkobling til kommunalt avløp må påregnes.

### Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: Landbruk, natur og friluftområde - Nåværende vedtatt 07.09.2015.

Eiendommen ligger innenfor kulturvernminneplanen.

### Om tomten

Eiendommen har flat tomt, med landlig og barnevennlig beliggenhet på ca 6,3 mål.

Teknisk kontor opplyser at eiendommen ligger innenfor kulturminnevernloven for industriminne Risebru. I Risebru står det i dag dam og turbiner og meierigården med pakkhus. Meieriet og pakkhuset er innredet til bolighus. Miljøet har stor verdi fordi det dokumenterer industrivirkosmhetene i Risebru.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 700 000	2020

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Ja



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete 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 godkjenning 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GY2013>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Romeriksmegleren AS	Oppdragsnr.	77240100
Adresse	Risebruvegen 5		
Postnr.	2054	Sted	Mogreina
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 6 måneder <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalnr	89267715
Selger 1 Fornavn		Etternavn	Bermudez & bipella invest as

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

##### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar



7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I  
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
  - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
- Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 28/05/2024 06:21:04 (EES-versjon: 2)



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Romeriksmegleren AS	Oppdragsnr.	77240100
Adresse	Risebruvegen 5		
Postnr.	2054	Sted	Mogreina
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 6 måneder <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalnr	89267715
Selger 1 Fornavn		Etternavn	Bermudez & bipella invest as

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

##### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I  
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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



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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 28/05/2024 06:21:04 (EES-versjon: 2)

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3272610/xsvhajangd>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmeidler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO





# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

## Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følger av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

## Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

## Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

## Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	<b>15.050 kroner</b>
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	<b>17.550 kroner</b>

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** 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.



# KORT OM OSS



## Madeleine Skjevik

EIENDOMSMEGLER | PARTNER | SALGSLEDER

47 25 54 30

mas@eie.no

EIE Lillestrøm

# Premium rådgivning

## **EIE Lillestrøm**

Møt en eiendomsmegler på Lillestrøm med høy lokal kunnskap, som kjenner Romerike veldig godt.

Vi i EIE Lillestrøm kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)







# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)