Hilton nord 8H, 2040 KLØFTA



PROPR.NO

Selger
THOMAS NIELSEN
92858983

Prisantydning
3 340 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3209 Gnr. 18 Bnr. 56 Snr. 16

Arealeffektiv 3-roms | Attraktiv intern beliggenhet | 12 m2 terrasse med kveldssol | Sentralt | Rolig | Barnevennlig

PRISANTYDNING
kr 3 340 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 85 240 kr

TOTALPRIS
kr 3 425 240 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 700 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 10 610 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
69kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
7 087kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2005



Terrassen er 13 m2 og har sol til langt på kveld




MON
TUE
WED
THU
FRI
SAT


453


453















Badet har varmekabler

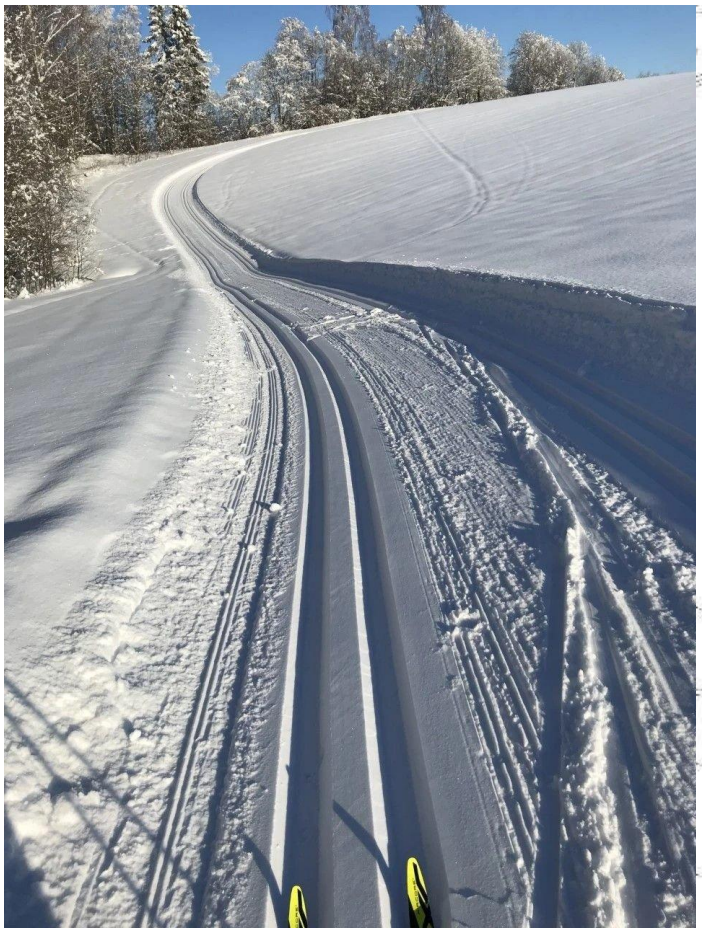




Fin utsikt fra stue









Fine skispor like i nærheten

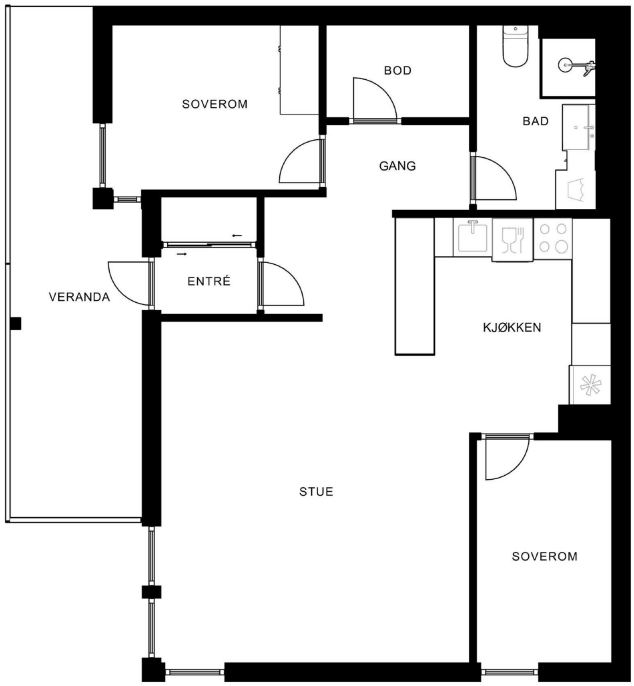




Bakkedalen er like ved og er flott for barn og unge med bla tennisbaner



Turstier i umiddelbar nærhet



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Boligen har en svært god intern beliggenhet med fin utsikt og vestvendt terrasse på 12 m². Terrassen byr på gode solforhold fra rundt klokken 14 til sent på kvelden, noe som gjør den ideell for avslapping og hyggelige stunder utendørs.

Om tomten

Denne praktiske 3-roms leiligheten i 2. etasje er både lettstelt og arealeffektiv, med en åpen løsning mellom stue og kjøkken som skaper en romslig og sosial atmosfære. Store vinduer slipper inn mye lys og gir en flott utsikt, noe som gjør boligen lys og innbydende. I entréen finner du en praktisk skyvedørsgarderobe med speildører som sørger for gode oppbevaringsmuligheter.

Leiligheten har to soverom, begge av god størrelse. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens det andre rommet er velegnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Det romslige badet er flislagt og utstyrt med varmekabler, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Beliggenhet

Det er et veldig stille og rolig område med turstier og skiløyper i umiddelbar nærhet. Kløftahallen ligger like ved, samme gjør Bakkedalen som har tennisbaner og en rekke andre tilbud til barn og aktive familier. Barnehager, barneskole (Bakke) og ungdomskole (Vesong) ligger også like i nærheten. Kiwi KB og Europris ligger rett på andre siden av Bakkedalen. Romerikssenteret med et godt utvalg butikker og Kløfta stasjon med bla tog til Oslo og buss til Gardermoen ligger ca 1.5km i gangavstand unna.

4 375 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Annet

Fellesutgiftene går til nedbetaling av lån, forsikring på bygningsmassen, tv / internett, utvendig vedlikehold, regnskap og revisor, samt honorar til styret. Sameiet har stor felles parkeringsplass med god kapasitet med mulighet for elbillading

Omkostninger

3 340 000 kr (Prisantydning)
85 240 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 425 240 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
9 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
85 620 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

96 610 kr (Omkostninger totalt)

---

3 521 850 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hilton nord 8 H, 2040 KLØFTA

ULLENSAKER kommune

gnr. 18, bnr. 56, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 69 m²

MeglerPartner

Vi forenkler boligsalget

Befaringsdato: 10.12.2024 **Rapportdato:** 21.12.2024 **Oppdragsnr.:** 22359-1041 **Referansenummer:** CI8128

Autorisert foretak: MEGLERPARTNER AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Christian Gjestvang **Vår ref:**

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.

MeglerPartner AS

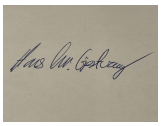
Med over 25 års erfaring innen eiendom i bagasjen, har Hans Christian etablert MeglerPartner AS. Når han startet selskapet kan han se tilbake på 15 år som toppme-gler og gründer i flere norske eiendoms-meglerkjeder.Han har gjennomført ca 2000 eiendomstransaksjoner og ca 3500 verdivurderinger.

I tillegg kan han skilte med erfaring fra 10 år med eiendomsut-vikling,oppussing, nybygg, utleie og salg. Hans Christian har lokal kjennskap til markedet og områder etter lang tid i eiendomsbransjen. Dette gjør at han i sitt virke som takstmann, har en unik kunn-skapom eiendomsverdier og eiendom-menstekniske tilstand, som igjen sikrer trygghet for både kjøper og selger.

Takstmann er utdannet og sertifisert ihh til: Norsk Standard (NS) NS 3600, NS 3424, NS 3940.
Samt grunnleggende undervisning i TEK 17, fuktskader i Norske boliger og miljøskadelige stoffer i bygg.
Sertifiseringsnummer: 19042024-402
Se mer på vår hjemmeside www.meglerpartner.no



Rapportansvarlig



Hans Christian Gjestvang
Uavhengig Takstingeniør
hc@meglerpartner.no
900 64 200

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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 strakstiltak 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.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

Gå til side

UTVENDIG

Trevinduer med 2-lags energiglass. Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.
Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.
Overflatevedlikehold og justeringer må likevel påregnes.
Terrasse er oppført i betongkonstruksjoner. Det opplyses på generelt grunnlag at terrasser/veranda/altan er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser. Det anbefales å følge med konstruksjonene slik at en evt. skade oppdages tidlig.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av: Himling: Himlingsplater. Vegg: Panelplater. Gulv: Laminat.
Etasjeskille er utført i betong. Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre
høydeforskjeller på ca. 5-15mm. gjennom stuen er registrert. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i eldre boliger. Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det kan stedvis oppleves noe svikt/ujevnheter i gulvoverflatene. Dette
er ikke unormalt da gulvene er lagt flytende. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan
derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre
overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller
bemerket.
Glatte finerte innvendige dører med lette profiler. Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)

Gå til side

VÅTROM

Bad
Dusjbad med fliser på gulv og vegger. Det anbefales å dusje i kabinett slik at direkte vann/fukt på konstruksjonene unngås og å følge med for å inngå skader da dette plutselig kan oppstå i eldre våtrom. Over halvparten av forventet levetid er oppnådd og fremtidige oppgraderinger må påregnes.
På vegg er: Fliser. I himling er: Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.
Ved vurdering av våtrom tas det utgangspunkt i referanse for våtrom som gjaldt ved byggeåret, det kan dermed ha avvik fra dagens krav ihht TEK 2010/2017, hvor det blant annet har krav til fall på 25 millimeter målt fra topp terskel/membran til topp sluk. Fall til sluk er målt kommentert, tilstandsgrad settes etter alder på våtrom og levetid for våtrom er generelt mellom 10-20 år, avhengig av bruk. Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det registreres forhøyede fuktverdier på gulv. (Over 17% relativ fuktighet). Det ble målt fuktighet på 18,1%.
Plastsluk.
Det registreres ingen avvik på sanitærutstyr og innredninger utover normal bruksslitasje og det virker til at bygningsdelene oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringsdagen.
Ventil i himling. Tilluft i dør. Det er varme i gulv.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dusjhjørne mot naboleilighet.

Gå til side

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Merknad:
Ingen synlig komfyrvakt.
Ingen synlig vannstoppersystem.
Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte/ profilerte fronter. Malte veggoverflater og underbelysning. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Det er avsatt plass til hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål.
Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.
Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.
Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr. Det forutsettes avtrekk ut, selv om dette var vanskelig å kontrollere på befaringsdagen. Avvik kan forekomme.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Rør-i-rør opplegg med samleskap plassert i bod

Stoppekran plassert i samleskap.

Følgende sjekkpunkter vurderes:

Lekkasjer.

Funksjonstest stoppekran.

Vannmengde ved tapping.

Trykkslag i rør.

Tilgjengelighet samleskap.

Lekkasjekontroll fra samleskap.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde,
og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må
komponenter som f.eks. armaturer skiftes oftere.
Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere
avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.
Innvendig hovedstoppekran er plassert i
Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.
Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon
Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Stakemulighet inne i leilighet er ikke vurdert da dette er skal være ivaretatt på hovedstamme og det ikke foreligger opplysninger om utførelse av røropplegg.

Lufting fra avløp er ikke vurdert da dette er skal være ivaretatt på hovedstamme og det ikke foreligger opplysninger om utførelse av røropplegg.

Følgende sjekkpunkter vurderes:

•Lekkasjer

•Avløpskapasitet

•Alder på røropplegg
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Oppvarming med panelovner, bad har varmekabler.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av

Beskrivelse av eiendommen

varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400. Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år. Bereder er plassert i bod.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Det elektriske anlegget er ikke byggningssakkyndige kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.
Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon slik eiendommen brukes i dag.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

OM TOMTEN:
Fellestomt på som er relativt flat og opparbeidet med gress/beplantning. Gruset og asfaltert gårdsplass.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

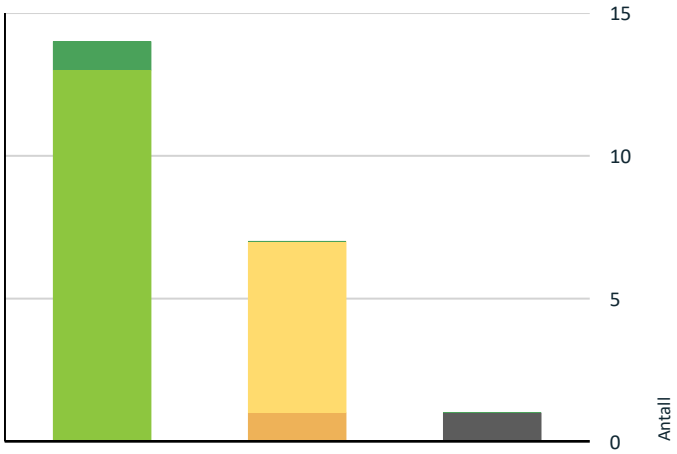
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2010

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass. Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.





TG 1 Dører

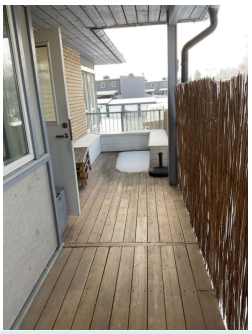
Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass. Overflatevedlikehold og justeringer må likevel påregnes.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er oppført i betongkonstruksjoner. Det opplyses på generelt grunnlag at terrasser/veranda/altan er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser. Det anbefales å følge med konstruksjonene slik at en evt. skade oppdages tidlig.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

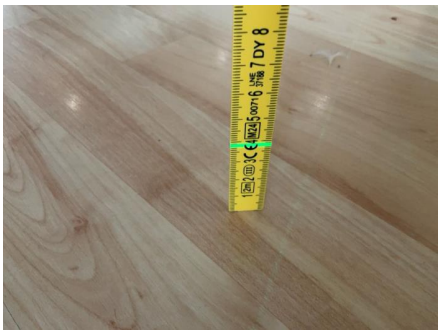
TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av: Himling: Himlingsplater. Vegg: Panelplater. Gulv: Laminat.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i betong. Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. gjennom stuen er registrert. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i eldre boliger. Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det kan stedvis oppleves noe svikt/ujevnheter i gulvoverflatene. Dette er ikke unormalt da gulvene er lagt flytende. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.







TG 2 Radon

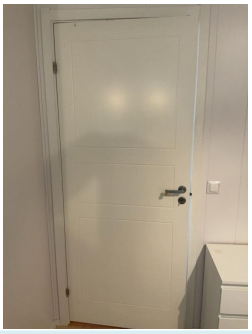
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Glatte finerte innvendige dører med lette profiler. Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Dusjbad med fliser på gulv og vegger. Det anbefales å dusje i kabinett slik at direkte vann/fukt på konstruksjonene unngås og å følge med for å inngå skader da dette plutselig kan oppstå i eldre våtrom. Over halvparten av forventet levetid er oppnådd og fremtidige oppgraderinger må påregnes.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

På vegg er: Fliser. I himling er: Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Slitte/misfargede fuger er registrert. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon og kan redusere levetiden på våtrommet.

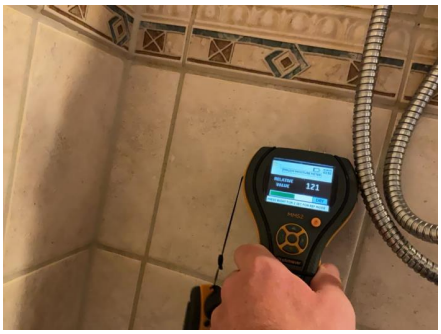
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Fornying/oppgradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange bruksår igjen. Dette er avhengig av bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Ved vurdering av våtrom tas det utgangspunkt i referanse for våtrom som gjaldt ved byggeåret, det kan dermed ha avvik fra dagens krav ihht TEK 2010/2017, hvor det blant annet har krav til fall på 25 millimeter målt fra topp terskel/membran til topp sluk. Fall til sluk er målt kommentert, tilstandsgrad settes etter alder på våtrom og levetid for våtrom er generelt mellom 10-20 år, avhengig av bruk. Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det registreres forhøyede fuktverdier på gulv. (Over 17% relativ fuktighet). Det ble målt fuktighet på 18,1%.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

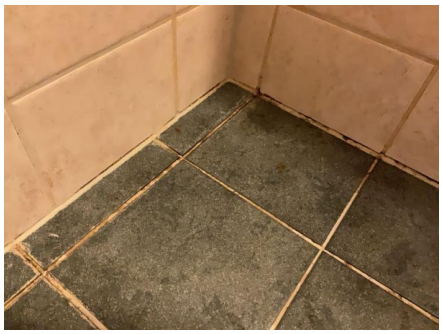
Konsekvens/tiltak

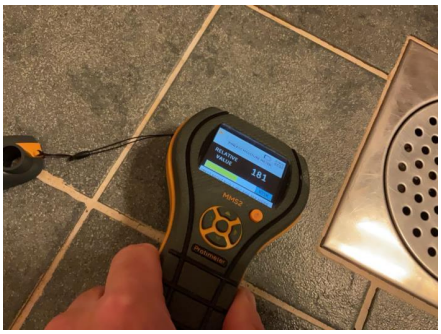
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

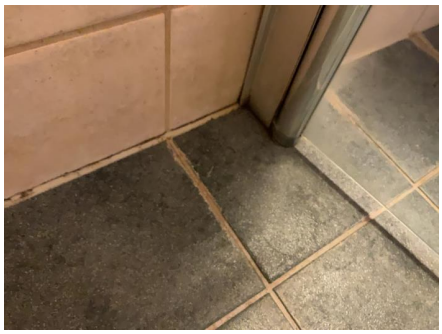
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Fornying/oppgradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange leveår igjen. Dette er avhengig av bruk.

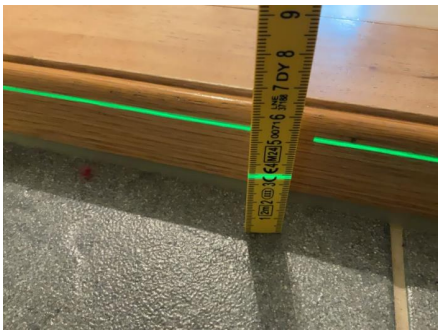
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport









2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

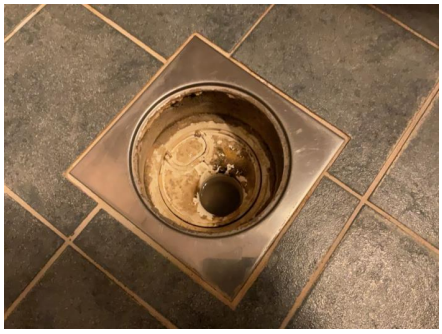
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det registreres ingen avvik på sanitærutstyr og innredninger utover normal bruksslitasje og det virker til at bygningsdelene oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringsdagen.

Tilstandsrapport









2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventil i himling. Tilluft i dør. Det er varme i gulv.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dusjhjørne mot naboleilighet.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Merknad:

Tilstandsrapport

Ingen synlig komfyrvakt.
Ingen synlig vannstoppersystem. Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte/ profilerte fronter. Malte veggoverflater og underbelysning. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri.
Det er avsatt plass til hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål.
Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr. Det forutsettes avtrekk ut, selv om dette var vanskelig å kontrollere på befaringsdagen. Avvik kan forekomme.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Rør-i-rør opplegg med samleskap plassert i bod

Stoppekran plassert i samleskap.

Følgende sjekkpunkter vurderes:

Lekkasjer.

Funksjonstest stoppekran.

Vannmengde ved tapping.

Trykkslag i rør.

Tilstandsrapport

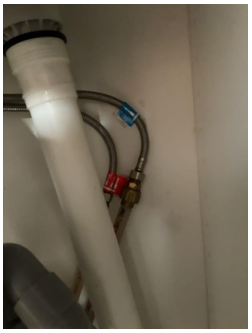
Tilgjengelighet samleskap.

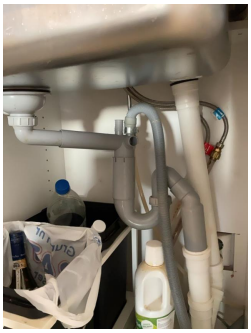
Lekkasjekontroll fra samleskap.

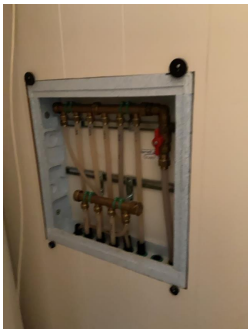
Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde,
og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer skiftes oftere.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere
avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon. Innvendig hovedstoppekran er plassert i









TG 1 **Avløpsrør**

Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.
Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Stakemulighet inne i leilighet er ikke vurdert da dette er skal være ivaretatt på hovedstamme og det ikke foreligger opplysninger om utførelse av røropplegg.

Lufting fra avløp er ikke vurdert da dette er skal være ivaretatt på hovedstamme og det ikke foreligger opplysninger om utførelse av røropplegg.

Følgende sjekkpunkter vurderes:

•Lekkasjer

•Avløpskapasitet

•Alder på røropplegg

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.



TG 1 Varmesentral

Oppvarming med panelovner, bad har varmekabler.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400. Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år. Bereder er plassert i bod.

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.

Tilstandsrapport

Kontroller forholdet/ avviket med elektriker/fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Det elektriske anlegget er ikke byggningssakkyndige kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.
Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon slik eiendommen brukes i dag.

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.
   2010

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for bygningssakkyndig.

Tilstandsrapport

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

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

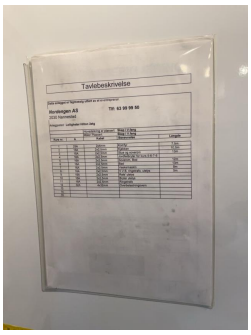
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklede 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.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

Tilstandsrapport

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Veiledningen til TEK17 definerer at du minst skal ha:

   En røykvarsler i hver etasje.
   En i sone utenfor soverom.
   En i sone kjøkken/stue.
   En i sone utenfor teknisk rom.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det forutsettes brannslukker og røykvarsler ihht forskrift på salgstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

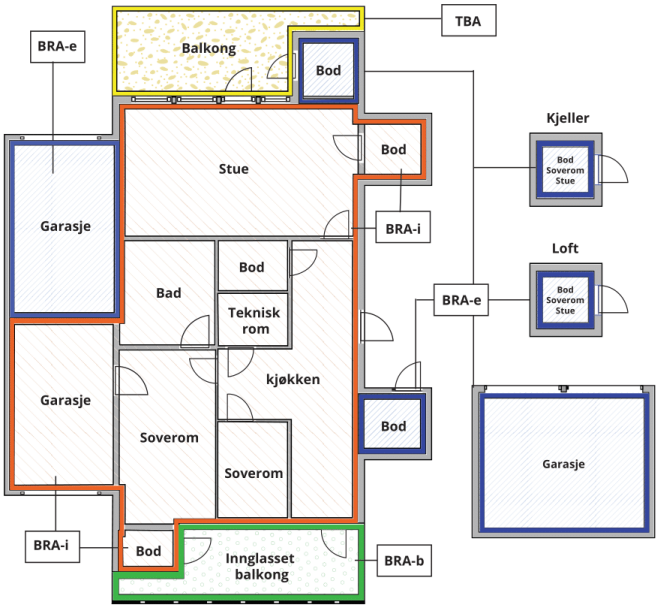
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	69			69	12
SUM	**69**				**12**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bod , Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Entré		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	3	66

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Innvendig bod ca 3,5 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2024	Hans Christian Gjestvang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	18	56		16	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Hilton nord 8 H

Hjemmelshaver
Nielsen Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Kløfta i et rolig boligområde. Det er luftig rundt boligen og ett fellesareale er rett i nærheten. Området passer godt for en barnefamilie.
Kort vei til Kløfta sentrum med butikker, kjøpesenter, tog og buss. Meget god togforbindelser til Oslo med avgang hver halvtime. På Kløfta finnes det både private og kommunale barnehager.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat veg. Kostnader til drift må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 825 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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 godkjennelse 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

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

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra
levetidstabeller utarbeidet av Sintef. Forutsetning enebolig/tomannsbolig/fritidsbolig mm:
Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et
ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet Begrensning av rapportens omfang:
For rapporter som gjelder leiligheter i et sameie eller aksje/andelslag er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).
GYLDIGHET:
Skal rapporten være gyldig , må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til MeglerPartner AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. MeglerPartner AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på

Forutsetninger

at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Egenerklæring

Hilton nord 8H, 2040 KLØFTA

20 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hilton nord 8H	Hilton nord 8H	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Boligen har vært utleid fra Juni 2021 til November 2024.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Nielsen, Thomas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt nytt tak på hele bygget i regi av sameiet sommer 2023. Sameiet sitter på denne dokumentasjonen

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sameiet har detaljer på dette

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Dette ble skrevet i årsprotokollen for sameiet 2024:

Det er oppdaget sølvkre / skjeggkre i flere leiligheter. For å få bukt med dette anbefales det at alle setter inn tiltak. Det er sannsynlig at det er i flere leiligheter selv om ikke alle har oppdaget dette, da dyrene går mellom leilighetene.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

NIELSEN, THOMAS

Date

2024-11-20

Identification

bankID NIELSEN, THOMAS

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

NIELSEN, THOMAS	20/11-2024 05:42:24	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Husordensregler for sameiet Hilton Nord 8-14

1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne i sameie ro og orden. Hver enkelt sameier og eventuell leietaker er ansvarlig for at bestemmelsene blir overhold. Bruken av leilighetene og fellesområdene skal være slik at man ikke er til sjenanse for sine naboer.

2. RO

Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn, det skal være vanlig nattero mellom 23-07.
Støy som banking, boring og lignende skal ikke foregå mellom kl. 21 og kl. 08 på hverdager og fra lørdag kl. 21 til mandag kl. 08. Dette gjelder også bruk av motorisert redskap utendørs.
Ved sammenkomster/fester og støyvoldende arbeid skal nabo varsles, et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til nabo.
Klager på sjenerende støy skal som hovedregel tas direkte mellom berørte parter. Hvis denne fremgangsmåten ikke fungerer, henvender man seg skriftlig til sameiets styre som vil forfølge saken.

Det er ikke tillatt med trampoliner i sameiet, hverken på fellesarealet eller terrassene.
(vedtatt på årsmøte juni 2020)

3. SØPPEL OG AVFALL

Søppel skal legges i anvist beholder. Dersom beholderne er fulle, plikter beboer å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes. Avfall skal **IKKE** settes utenfor beholderne. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Ved inn og ut flytting plikter den enkelte selv å kjøre vekk søppel og emballasje. Fellesbeholderne skal ikke benyttes til dette.

Renovasjonsforskriftene fra kommunen skal følges.

Eventuelle merkostnader ved feil bruk av søppelanlegget vil bli fakturert den enkelte sameier direkte.

4. FELLESAREALER

Beboerne har et felles ansvar for at området generelt fremtrer som ryddig og velordnet.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Det er ikke tillatt å sette opp boder, parabolantenner, skillevegger uten styrets samtykke.

Boder under trapp skal ikke overstige 170x125 cm. De skal samtidig bygges slik at de passer til resten av bygningen utseendemessig.

Hekker i sameiet / rundt terrasser, skal ikke overstige 2 meter.

5. PARKERING

Parkeringsplassen skal ikke brukes til oppbevaring av ”bilvrak”/uregistrerte kjøretøy eller annen søppel.

Styret kan beordre rydding for leilighet eiers regning.

På plassen mellom husene er det parkering forbudt. Dette gjelder også for gjester.

Barn skal ikke leke på parkeringsplassen

6. DYREHOLD

Eiere av dyr plikter å sørge for at dyret ikke sjenerer andre beboere, dvs. hunder skal ikke gå løs i fellesområdene og ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

Dersom det kommer gjentatte berettigede klager over at dyreholdet sjenerer nabo ved lukt, bråk eller annet forplikter eieren seg i å fjerne dyret fra leiligheten.

7.DUGNAD

Hver sameier har plikt til å delta på dugnad når dette er bekjentgjort av styret. Normalt vil dette være aktuelt hver vår og dugnadsinnsatsen kan eventuelt utføres når det passer den enkelte, dog etter avtale med styret.

8. Vask av terrasser

Når de som bor i 2.etg skal vaske sin terrasse, skal dette avtales med de som bor under. Avtal dag, så vasker de oppe først og de nede etterpå. Det er ikke lov med høytrykkspyler oppe.

9.

Det skal ikke henges tepper, dyner eller lignende over rekkverket i 2. etasje, av hensyn til de som bor under.
Hvis ting må luftes bruk trappeavsatsen eller gå helt ned.
Henger du ting over rekkverket, skal det være avklart med de som bor nede.

10. Grilling

Det er ikke lov med ved eller kullgrilling på terrassene. Kun gass eller elektrisk.

11. Postkassene

Postkassene er sameiets eiendom. Disse kan derfor ikke tas ned ved flytting. Kassene skal merkes helt likt, det vil si med DYMO-tape

12. Generelt

Eventuelle klager ovenfor nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden, bør fortrinnsvis rettes direkte til naboen selv, hvis dette ikke hjelper kan styret kontaktes.
Alle saker som ønskes behandlet av styret må inngis skriftlig. Muntlige klager/henvendelser blir ikke behandlet.
Endring av husordensreglene kan bare foretas av generalforsamlingen med 2/3 flertall. Ved tvister tolkes husordensreglene av styret. Husordensreglene trer i kraft straks.

Revidert juli 2021

Hilton nord 8H, 2040 KLØFTA

Thomas Nielsen skal selge sin eiendom i følgende adresse hvor du er forretningsfører. I den forbindelse tillater jeg meg å be om svar på spørsmål om boligen og få tilsendt dokumenter som forespurt i nærværende brev.

Adresse: **Hilton nord 8H, 2040 KLØFTA**

Eiendom: Gnr. 18 Bnr. 56 Snr. 16 i 1866 kommune

Jeg ber om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap og årsberetning
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder jeg om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Jeg ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet.

Jeg imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at jeg kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Helle fra PROPR.no
på vegne av Thomas Nielsen

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2 200,-

Felleskostnader inkluderer Se vedtekter

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0,- pr 22/11-24

Forsikret i IF Polisenr SP2144565.6.2 Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. 85.240,- pr 31/12-23
Långiver / lånenr. DNB
Lånets totale saldo 2 623 428,- pr 11/11-24
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats 7,5% pr
Dato siste termin 10/4-2043

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 307 814,- pr 31/12-23
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eventuell annen informasjon:

Ta kontakt med styret for ytteligere informasjon og avklaringer.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje / garasjeplass/ parkeringsplass på eiendommen? (ja / nei)	Ikke garasje

Hvis ja, hvordan er denne sikret:

a) Har eget gnr og bnr. Evt. snr :_____

b) Er sikret som tilleggsdel i seksjoneringen, se seksjoneringsbegjæring

c) Er sikret gjennom tinglyst erklæring

d) Er sikret gjennom tinglyst erklæring – må transporteres ved å tas med i skjøte under pkt 6

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	4 375,-
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		1606 08 50619 KR Økonomi AS

Forretningsfører eller regnskapsfører i sameiet

Navn:	KR Økonomi AS
Org.nr.:	938 182 310
Telefon:	93 93 49 00
E-post:	Post@kr-okonomi.no

Formann i sameiet

Navn:	Jørgen Sørum
Adresse:	
Telefon:	
E-post:	sameiet.hilton.nord@gmail.com

VEDTEKTER FOR SAMEIET HILTON NORD 8-14

§ 1 .1 FORMÅL

Sameiets navn er Hilton Nord og består av 32 boligseksjoner. Eiendommen, gnr. 18 bnr. 56 i Ullensaker kommune, ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre felles interesser, i overenstemmelse med gjeldene lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

§1.2

Alle kjøp og salg av leiligheter og garasjer i sameiet skal registreres hos styret.

Alle leietagere skal godkjennes av styret. Det er eiers plikt å sørge for dette. Det er svært viktig at styret til enhver tid vet hvem som bor i sameiet. Se § 14

§ 2 STYRET

Sameiet skal ha et styre som velges av sameierne i det ordinære årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av tre medlemmer, hvorav styrets leder er ett av medlemmene. I tillegg kan det velges ett varamedlem. Styremedlemmene og varamedlem velges for to år av gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper. Lovens bestemmelser om styremedlemmer får, så langt det passer, anvendelse på varamedlemmer. Styret i felleskap forplikter sameiet ved underskrift.

§ 3 STYRETS MANDAT

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak gjort på sameiermøtet. Med mindre annet bestemmes i vedtektene, hører det inn under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, vaktmesterordning og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret skal sørge for at det føres regnskap, og skal hvert år utarbeide budsjett for driften.

For øvrig må alle saker av betydning, herunder utførelse av arbeider som påfører felleskapet vesentlige utgifter, framlegges på sameiermøtet. Alle saker / forslag til styret skal sendes skriftlig enten på mail eller som brev i sameiets postkasse.

Styret er beslutningsdyktig når minst to av medlemmene er tilsted. Vedtak treffes med alminnelig flertall dersom ikke vedtakene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Styret kan ikke uten at sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer har samtykket, gjøre vedtak om:

1. Nyanskaffelser som forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet etter utgiftenes størrelse anses som vesentlige.
2. Tilføyelser eller endringer i vedtektene.
3. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggende i henhold til lov, vedtekter og vedtak fattet i sameiermøter. Styret har herunder i samsvar med § 31 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
   Hvis vedlikeholdsarbeid er nødvendig, har styret både rett og plikt til å utføre dette, og det er ikke nødvendig med samtykke fra sameierne. Eierseksjonsloven er ufravikelig, det vil si at man ikke kan vedtektsfeste regler som er i strid med bestemmelser i loven, med mindre loven åpner for det. For styrets rett til å utføre vedlikehold finnes det ingen adgang til fravik fra loven.

4. Godtgjørelse til styret fastsettes gjennom godkjennelse av fremlagt budsjett, og utbetales hvert år i desember. Varamedlem lønnes ikke.

§ 4 INNKALLING TIL STYREMØTE

Styreleder innkaller til styremøte etter behov, eller når minst 2 av styremedlemmene forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Det skal avholdes minst to styremøter i perioden.

§ 5 STYREMØTE

Styremøtet skal ledes av styreleder. Dersom denne har forfall, velger styret møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen er tilgjengelig for sameierne på forespørsel.

§ 6 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av styret.

§ 7 SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid, sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte, med innkalling skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

§ 8 EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2/3 deler av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært møte innkalles skriftlig med minst 3 dagers varsel.

§ 9 SAMEIERMØTETS BEHANDLING

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameier kan la seg representere ved fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

På ordinært årsmøte behandles:

1. Godkjennelse av innkallingen
2. Konstituering
3. Valg av to sameiere til underskrift av protokoll
4. Årsrapport fra styret
5. Årsregnskap og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
6. Budsjett
7. Behandle andre saker som nevnt i innkallingen
8. Valg av styre og revisor samt evt. varamedlem til styret
9. Eventuelt godtgjøring til styret.

Sameiermøte ledes av styrets leder. Dersom lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen distribueres til sameierne i etterkant og sameierne gir skriftlig tilbakemelding innen 14. dager ved innsigelser på protokollen.

§ 10 FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon. Fellesarealet disponeres av alle og skal opparbeides etter sameiernes ønske. Kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

Eiendommen har felles adkomst og parkering. Opparbeidelse og vedlikehold deles likt mellom seksjonene.

Arealet utenfor hver seksjon i 1. etg., ca. 35 m² tilhører seksjonene i 1. etg. opparbeides, vedlikeholdes og bekostes av den enkelte seksjonseier. Hekker i sameiet / rundt egne terrasser skal ikke overstige 2 meter.

Leiligheter i 2. etg. har sitt private uteareal på terrassen.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes verdi med en 1/32 part hver.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut biloppstillingsplass til personer som ikke er seksjonseiere. Garasjen kan selges kun til eiere i sameiet. Garasjeplassen selges til markedspris eller høystbydende i sameiet. Det ble kun oppført de antall garasjer som ble bestilt/kjøpt. En del av garasjebygget som er beregnet for post og avfall er felleseie.

El-bil lading:

Lading av el-biler skal kun skje på godkjente plasser. De som eier garasje kan bestille el-bil lading til disse. Garasjeeiere kan ikke få lading ute i tillegg. Gjelder også for de som leier ut garasjen sin. Disse kan ikke få lading ute. De leilighetene som ikke har garasje, kan bestille lading ute og vil da få tildelt en plass. Når en ladeplass er tildelt en eier, kan ingen andre benytte denne parkeringsplassen.

Ingen kan erverve mere enn to leiligheter i sameiet, dette gjelder også for selskaper, og selskaper man kan likestille som fysiske personer.

For kommunen gjelder særskilte regler, da de har lov til å eie inntil 10% av boligene i et sameie, hvis hensikten med oppkjøpet er å skaffe boliger til vanskeligstilte.

§ 11 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter skal omfatte driftsutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorarer til forretningsfører. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. I tvilstilfeller bestemmer styret hva som skal

regnes for fellesutgifter.

Forsikringen av boligen betales av sameiet. Innbo og løsøreforsikring betales av den enkelte seksjonseier.

Forsikringen og vedlikehold av garasjene betales av dem som benytter disse, ved at de betaler fellesutgifter på disse.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige a konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. Det stipulerte beløp kan av sameierstyret endres, så fremt de viser seg å være utilstrekkelige.

I den grad faste kostnader kan tilbakeføres til bestemte bruksenheter skal disse ikke inngå i felleskostnadene/utgiftene, men utlignes direkte på den enkelte bruksenhet.

Unnlatelse av å betale de utliknede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold. De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 12 VEDLIKEHOLD, FORANDRINGER, ANSVAR

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for felleseiendommen. Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge skader og ulemper, kan sameierne sørge for vedlikehold for vedkommende regning. Fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsskap.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvar for vann-avløpsledninger innenfor til bruksenhetens grenser, men unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikehold av sikringsskapet og elektriske ledninger og røropplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Forsikring

Sameiet har forsikret bygningsmassen. Seksjonseierne må selv sørge for innboforsikring. Ved skader som for eksempel lekk oppvaskmaskin, kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder, vannfordelerskap, brann ved matlaging osv som kan tilbakeføres til bestemte bruksenheter er dette seksjonseier sitt ansvar og dersom skaden blir dekket av sameiets forsikring skal forsikringens egenandel betales av denne seksjonseier.

Seksjonseiers vedlikeholdsansvar

Seksjonseiers vedlikeholdsansvar er seksjonseier sitt økonomiske ansvar. Seksjonseier skal sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og i tilhørende ytre rom. Vedlikeholdsplikten omfatter alt innvendig som gipsveggene, gulvbelegg, takplater etc, i tillegg til andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Unntak av de deler som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller betjener andre bruksenheter.

Bad/våtrom

I bad/våtrom skal arbeid med gulv, herunder skifte av membran, legging av ny membran, varmekabler og skifte av sluk, alltid utføres av autoriserte fagarbeidere. At arbeidet er faglig utført skal dokumenteres med samsvarserklæring/våtroms sertifikat o.s.v, det vil si at arbeidene er utført i henhold til gjeldende regler. Disse erklæringene/sertifiseringene skal oppbevares av seksjonseier og en kopi bør leveres til sameiet.

Elektriske arbeider

Det foreligger i dag forskrifter fra 1999 som stiller krav til at alt elektrisk arbeid skal utføres av autorisert fagpersonell. Det skal utarbeides samsvarserklæring som seksjonseier har plikt til å oppbevare ved eventuell kontroll av elektrisitetstilsynet eller andre.

Diverse

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røkvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Oppsetting av markiser og lignende samt utvendig behandling (maling/beising- fargevalg) skal skje i samråd med styret og krever godkjenning av styret. Det er i utgangspunktet tillatt med utvendige markiser ved alle boenheter og tre rekkverk for utendørs platting i første etg. Men for at vi skal ha en viss likhet for at det skal ta seg best mulig ut, gjelder følgende føringer: Rekkverk skal være i brunfarget treutførelse og ha et nøytralt utseende.

Vind og innsynsskjerming av terrasser i 2. etg skal ha et nøytralt utseende som er i samme stil som bygningsmassen.

Markiser skal være stripete hvit og gul.

Det er ikke tillatt å montere utendørs antenner eller varmepumper.

I den grad faste kostnader kan tilbakeføres til bestemte bruksenheter (eks. lading av bil) skal disse ikke inngå i felleskostnadene/utgiftene, men utlignes direkte på den enkelte bruksenhet**.**

Det er ikke tillatt med trampoliner i sameiet, hverken på fellesarealet eller på egne terrasser. (vedtatt på årsmøte 15.juni 2020)

Sameiets vedlikeholdsansvar:

Sameiets vedlikeholdsansvar er sameiet sitt økonomiske ansvar. Normalt vil arbeidet bli utført på dugnad eller satt bort til eksterne utøvere. At sameiet har vedlikeholdsansvar fritar ikke seksjonseier fra å påse at sameiets eiendom holder god standard og melder fra skriftlig til styret ved oppdagelser av mangler eller skader.

I oversikten under er sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar, spesifisert. Er det spørsmål eller tvil om dette kontaktes styret.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold utføres så ofte det er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

	Sameiet	Seksjonseier
Tak med beslag	Alt.	Seksjonseier har ikke noe ansvar.
Yttervegger	Utelamper inkludert skifte av lyspærer i fellesområde, oppslagstavle, grunnmur, stolper og bærebjelker rundt terrasse i 2. etg, isolasjon og felles utekraner på hver side av byggene.	Egne sensorer, dørskilt, egne utelamper, ringeklokke, navnemerking av ringeklokke og lufteventiler.
Brannvegger mellom boenhetene	Byggmessig vedlikehold.	Seksjonseier har ikke noe ansvar.
Ytterdør til leilighet.	Sameiet har ikke noe ansvar.	Seksjonseier har alt ansvar inkludert dørkarm.
Vinduer	Sameiet har ikke noe ansvar	Seksjonseier har alt ansvar inkludert vinduskarm.

Vanninntaket	Røropplegget frem til og med hovedstoppekran i hver boenhet.	Fra hovedstoppekran og alt innvendig røropplegg, inkludert varmtvannsbereder. Unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Rørleggerarbeid må utføres av autorisert personell.
Kloakkanlegget	Fra felles kloakkanlegg til første stakeluke og/eller sluk.	Seksjonseier har ansvar for å rense alle sluk og vannlås. Rørleggerarbeid må utføres av autorisert personell.
Strømforsyning	Sameiet har ikke noe ansvar.	Seksjonseier er ansvarlig fra og med hovedsikringene. Unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Eventuelt vedlikeholdsarbeid må utføres av autorisert fagpersonell.
Telefon	Sameiet har ikke noe ansvar.	Telefonselskapet er ansvarlig til og med primæruttaket i boenheten.
TV/kabelanlegg	Sameiet er ansvarlig til og med primæruttaket i boenheten.	Seksjonseier er ansvarlig fra primæruttaket.
Terasser 1. etg	Sameiet har ikke noe ansvar.	Alt er definert som seksjonseiers vedlikeholdsansvar, inkludert maling/vedlikehold av listverk på fasade og tak over inngangsparti, skifte av lyspære til utelampe og platting evt. gjerde/hekk/ bod under trapp.
Verandaer 2. etg.	Sameiet har ikke noe ansvar.	Alt definert som seksjonseiers vedlikeholdsansvar, utelampe, skifte av lyspærer, platting og lignende.
Garasjer	Bygningen, unntatt garasjedøra og egne innvendige konstruksjoner og lignende.	Garasjedøra, lampe, skifte av lyspærer og egne byggmessige konstruksjoner.
Områdebelysning på garasjene	Alt	Seksjonseier har ikke noe ansvar, men garasje eiere hjelper med å skifte lyspærer ved behov.

Søppelrommet og avfallscontainere	Alt	Seksjonseier har ikke noe ansvar. Alle må påse at rommene holdes ryddig og at søppel ikke settes utenfor containere. Ved eventuelle merkostnader ved feil bruk av søppelanlegget vil den enkelte sameier bli fakturert med et beløp som styret til enhver tid bestemmer.
Postkasser	Sameiet har ikke noe ansvar.	Postkassa og navnemerking.
Asfalt	Fra kommunal vei, i tillegg til parkeringsplasser og området rundt garasjene.	Seksjonseier har ikke noe ansvar.
Fellesområder	Alt inkludert trær og busker.	Seksjonseier har ikke noe ansvar. Bistår å holde områdene ryddige. Hundeeiere bruker hundeposer.

§ 13 HUSORDEN

Som husordensregler gjelder regler som er fastsatt i sameiet med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameiere og eventuelle leietakere av sameiere er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene. Se punkt 16.

§ 14 SALG – UTLEIE – GODKJENNING

Selger skal sørge for at ny eier/leier gjøres kjent med og aksepterer vedtekter og ordensregler som til enhver tid er gjeldende. Likeledes har selger/utleier plikt på seg til å underrette kjøperen/leieren om vedtak eller beslutninger som er foretatt, eller som han vet vil bli behandlet i styret eller i sameiermøtet som vedrører felleskapet eller den enkelte seksjonseier. Således har selger/utleier plikt på å innhente samtykke til salg/utleie fra styret, som dog ikke kan nekte uten saklig grunn. **Ved innflytting av ny eier eller leietaker skal styret informeres skriftlig med navn, telefonnummer samt e-postadresse til den som flytter inn.**

§ 15 MISLIGHOLD

Dersom sameier vesentlig misligholder sine plikter til tross for advarsler kan styret kreve seksjonen solgt ihht Eierseksjonsloven §26.

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens

øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i hht Eierseksjonsloven §27.

Ved vesentlig mislighold (unnlatelse av betaling av fellesutgifter og andre pålagte utgifter) har sameiets styre rett til etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter.

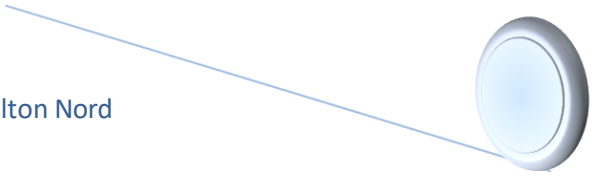
I den utstrekning ikke annet er nevnt i disse vedtekter, kommer Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 med senere endringer til full anvendelse.

§ 16 DIVERSE

Interne veier, gjesteparkering og avsatte fellesarealer er til felles benyttelse for alle sameiere.

Det påligger alle sameiere et felles ansvar for søppelhåndtering og at dette gjøres etter renovasjonsforskriften fra Ullensaker kommune samt Husordensreglene.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger vedtektene og sameieforholdet for øvrig, har sameiet pantesikkerhet i den enkelte seksjon i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 og senere endringer.



Årsregnskap 2023
Sameiet Hilton Nord

Resultatregnskap

Sameiet Hilton Nord

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		827 400	789 000
Sum driftsinntekter		827 400	789 000
Lønnskostnad	1	33 089	33 089
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	144 304	109 289
Annen driftskostnad	1	493 639	415 560
Sum driftskostnader		671 031	557 938
Driftsresultat		156 369	231 062
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	1 110
Annen rentekostnad		154 482	78 933
Resultat av finansposter		-154 482	-77 824
Resultat		1 887	153 238
Årsresultat		1 887	153 238
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	1 887	153 238
Sum overføringer		1 887	153 238

Balanse

Sameiet Hilton Nord

Eiendeler	Note	2023	2022
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		3 268 030	1 311 472
Sum varige driftsmidler	2	3 268 030	1 311 472
Sum anleggsmidler		3 268 030	1 311 472
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		54 200	0
Andre kortsiktige fordringer		49 976	35 192
Sum fordringer		104 176	35 192
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	203 637	917 814
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		203 637	917 814
Sum omløpsmidler		307 813	953 006
Sum eiendeler		3 575 842	2 264 478

Balanse

Sameiet Hilton Nord

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	803 629	801 742
Sum opptjent egenkapital		**803 629**	**801 742**
Sum egenkapital		**803 629**	**801 742**
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	2 681 955	1 435 978
Sum annen langsiktig gjeld	**5**	**2 681 955**	**1 435 978**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 180	5 284
Skyldig offentlige avgifter		15 359	14 234
Annen kortsiktig gjeld		11 720	7 241
Sum kortsiktig gjeld		**90 259**	**26 759**
Sum gjeld		**2 772 214**	**1 462 737**
Sum egenkapital og gjeld		**3 575 842**	**2 264 478**

Kløfta, 09.04.2024
Styret i Sameiet Hilton Nord

Roger Kjærvik
styreleder

Marianne Holten
styremedlem

Torunn Ramsli
styremedlem

Noter til regnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekts- og kostnadsføringsprinsipp
Alle inntekter bokføres når de er opptjent. Driftskostnader bokføres når de påløper.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som blir tilbakebetalt innen ett år er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi, herunder er kundefordringer og andre fordringer oppført til pålydende med fradrag for påregnelig tap.

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2023	2022
Styrehonorar	29 000	29 000
Arbeidsgiveravgift	4 089	4 089
Andre ytelser	0	0
Sum	33 089	33 089

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	0

Ytelser til ledende personer	Styret
Styrehonorar	29 000
Annen godtgjørelse	0
Sum	29 000

OTP
Selskapet har ikke ansatte så det har ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor
Kostnadsført honorar til revisor for 2023 utgjør kr 22 145,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	17 145
Andre tjenester	5 000
Sum honorar til revisor	22 145

Noter til regnskapet 2023

Note 2 Anleggsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	1 639 341	1 639 341
Tilgang/Investert nye tak	2 100 861	2 100 861
Anskaffelseskost 31.12.23	3 740 202	3 740 202
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	472 172	472 172
Bokført verdi 31.12.23	3 268 030	3 268 030
Årets ordinære avskrivninger	144 304	144 304
Økonomisk levetid	15 år	

Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	801 742	801 742
Årets resultat	1 887	1 887
Pr 31.12	803 629	803 629

Note 4 Bankinnskudd

	2023	2022
Bundne skattetrekksmidler	11 271	10 146

Note 5 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	-2 306 914	-1 117 596
Sum	-2 306 914	-1 117 596

Til BDO AS ved Øyvind Ørbeck Kløfta, 10.04.2024

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Sameiet Hilton Nord for året som ble avsluttet den 31. desember 2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om sameiets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for sameiet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket sameiets regnskap og som er kommunisert av styret, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, årsmøteprotokoll mv. Siste styremøte ble avholdt _____ .
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Sameiet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Sameiet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.

12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi har gitt dere vår vurdering av sameiets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:

    a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
    b. ubegrenset tilgang til personer i sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Roger Kjærvik
Styreleder

KR Økonomi AS
Forretningsfører

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 18, Bruksnummer 56, Seksjonsnummer 16 i 3209 ULLENSAKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.11.2024 kl. 05.09
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.11.2024 kl. 05.09

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/913311-1/200 08.08.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 825 000
Omsetningstype: Fritt salg
NIELSEN THOMAS
FØDT: 04.05.1980

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

2004/13776-1/10 09.11.2004 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/32

2020/1351084-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0235 GNR: 18 BNR: 56 FNR: 0 SNR: 16

2024/182433-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3033 GNR: 18 BNR: 56 FNR: 0 SNR: 16

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	8171690	Nina Skoglund	22.11.2024.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 18 BNR: 56 SNR: 16

Forespørsel datert: 20.11.2024.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 7086,7 m^2.

☒ Snr. 16 har en andel på 1/32 i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Hilton, del av gnr. 18, bnr. 1» m/best. vedtatt 13.12.1999.

Endringer:.

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende. Faresone – Ras- og skredfare vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Kløfta til: boligbebyggelse – nåværende. Faresone- Ras- og skredfare vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for:

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☒ Vannmåler er ikke installert.

☒ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☒ Eiendommen har privat avkjøring.

Kommunale avgifter for 2024 er kr. 10996,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2004.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt..

☒ Har ferdigattest.

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

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

ANDRE MERKNADER:

Med hilsen

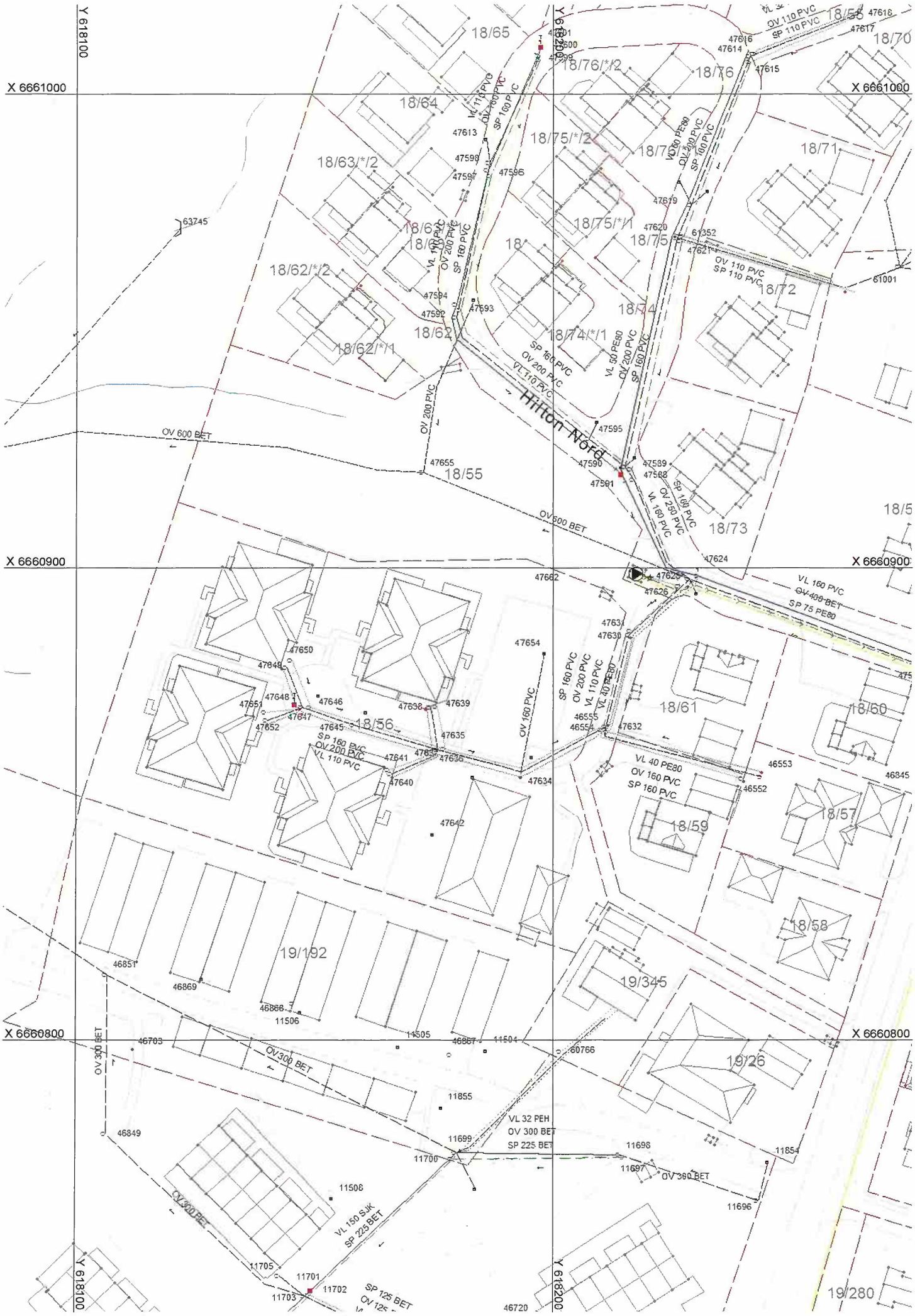


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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


Y 618100
X 6661000
X 6660900
X 6660800
18/64
18/63/*/2
18/63/*/1
18/63
18/62
18/62/*/1
18/76/*/2
18/76
18/75/*/2
18/76/*/1
18/75/*/1
18/75
18/74/*/2
18/74/*/1
18/71
18/72
18/73
18/55
Hilton Nord
18/56
18/61
18/60
18/59
18/57
18/58
19/192
19/345
19/25


Y 618100
Y 618200
X 6661000
X 6660900
X 6660800
18/65
18/64
18/63/*/2
18/62/*/2
18/62/*/1
18/62
18/63
18/76/*/2
18/76
18/75/*/2
18/75/*/1
18/75
18/74/*/1
18/74
18/73
18/72
18/71
18/70
18/55
18/56
18/61
18/60
18/59
18/57
18/58
19/192
19/345
19/26
19/280
Hilton Nord
OV 600 BET
OV 200 PVC
SP 160 PVC
VL 110 PVC
VL 160 PVC
OV 250 PVC
OV 110 PVC
SP 110 PVC
VL 50 PE80
VL 200 PVC
OV 400 BET
SP 75 PE80
VL 40 PE80
OV 160 PVC
SP 160 PVC
OV 300 BET
VL 32 PEH
SP 225 BET
VL 150 SJK
SP 125 BET
63745
47613
47598
47597
47596
47619
47620
61352
47621
61001
47594
47592
47593
47595
47590
47591
47589
47588
47624
47625
47626
47662
47631
47630
47654
47650
47649
47648
47651
47646
47638
47639
47652
47645
47635
47641
47643
47636
47640
47634
47642
46555
46554
47632
46553
46552
46845
46851
46869
46868
11506
11505
46867
11504
46703
60766
11855
46849
11699
11700
11698
11697
11854
11696
11508
11705
11701
11702
11703
46720

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	18
Bruksnummer:	56
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	16

Utskriftsdato/klokkeslett:	22.11.2024 kl. 12:30
Produsert av:	Nina E Skoglund
Attestert av:	Ullensaker kommune

Ullensaker kommune
2051 JESSHEIM

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	26.10.2004
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 32 i matrikkelenhet 18 / 56
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040580	NIELSEN THOMAS		Sørkedalsveien 74A 0377 OSLO	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 18/56		
		Omnummerert fra:	3033 - 18/56		
		Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/14		
		Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/15		
		Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/15		
		Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/16		
		Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/16		
		Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/17		
		Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/17		

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

Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/18
Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/18
Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/19
Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/19
Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/20
Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/20
Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/21
Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/21
Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/22
Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/22
Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/23
Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/23
Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/24
Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/24
Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/25
Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/25
Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/26
Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/26
Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/27
Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/27
Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/28
Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/28
Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/29
Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/29
Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/30
Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/30
Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/31
Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/31
Omnummerert til:	3209 - 18/56/0/32
Omnummerert fra:	3033 - 18/56/0/32

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 18/56		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/2		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/3		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/3		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/4		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/4		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/5		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/5		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/6		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/6		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/7		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/7		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/8		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/8		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/9		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/9		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/10		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/10		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/11		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/11		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/12		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/12		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/13		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/13		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/14		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/14		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/15		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/15		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/16		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/16		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/17		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/18		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/18		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/19		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/19		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/20		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/20		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/21		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/21		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/22		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/22		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/23		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/23		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/24		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/24		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/25		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/25		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/26		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/26		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/27		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/27		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/28		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/28		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/29		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/29		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/30		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/30		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/31		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/31		
		Omnummerert til:	3033 - 18/56/0/32		
		Omnummerert fra:	0235 - 18/56/0/32		

Seksjonering	26.10.2004				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 18/56	0	
		Mottaker	0235 - 18/56/0/16	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 23 434 849
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6660847 Øst: 618154
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	8	Datoer	
Bruksareal bolig:	552	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	28.02.2005
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.03.2005
Bruksareal totalt:	552			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	04.03.2010
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	4	276	0	276	0	0	0	0	0
H01	4	276	0	276	0	0	0	0	0

Bruksenheter

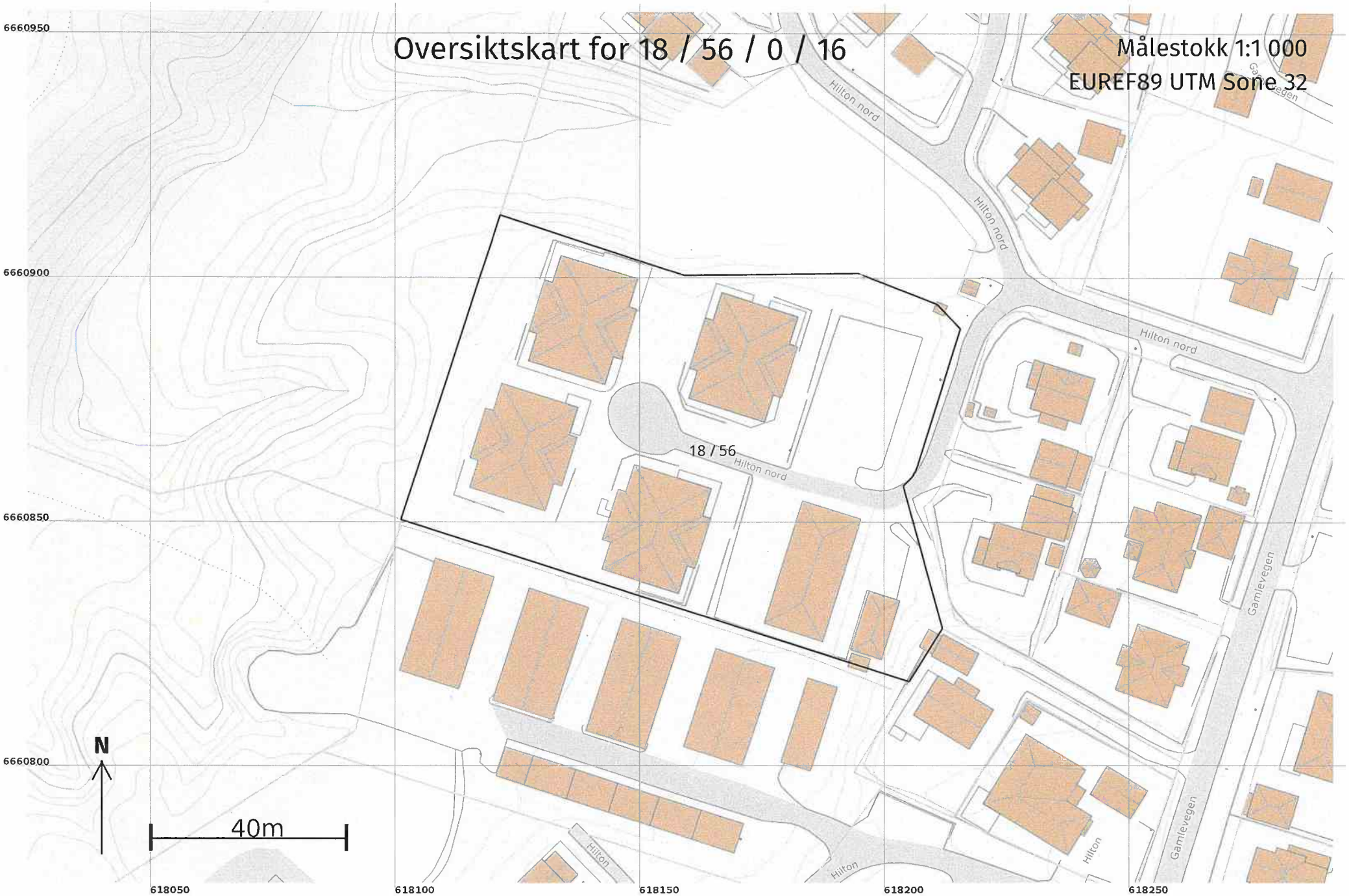
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5476 Hilton nord 8 H	H0204	Bolig	69	2	Kjøkken	1	1	18/56/0/16

Kontaktpersoner

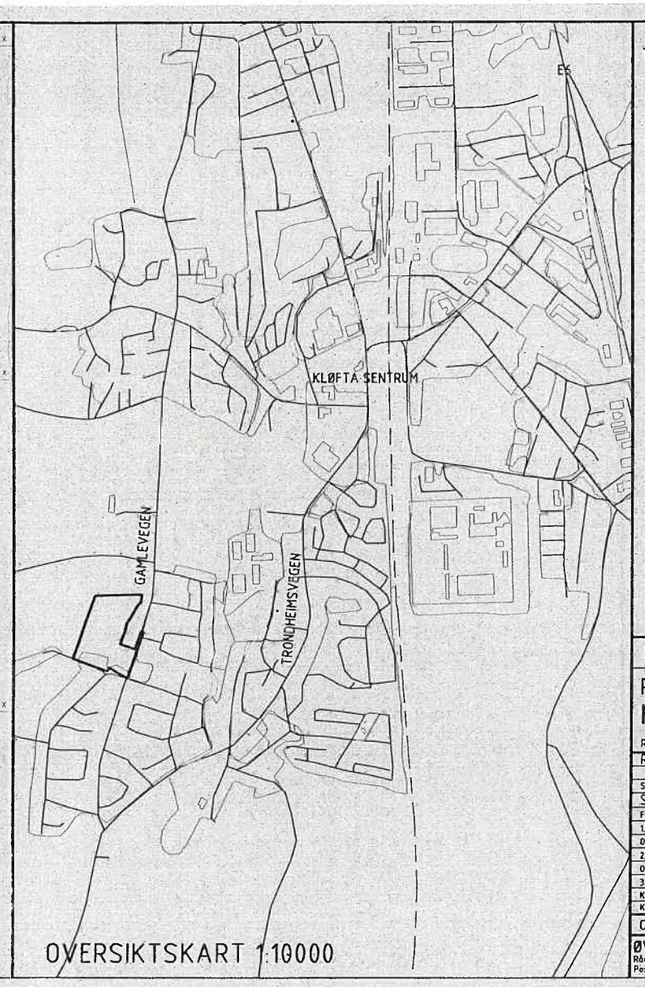
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		3 BYGGMESTER AS		2040 KLØFTA

Oversiktskart for 18 / 56 / 0 / 16

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32







OVERSIKTSKART 1:10000

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - B1-B2 BOLIGER TU 35%
   - B3 BOLIGER TU 40%
   - O1 OFFENTLIG FORMÅL - TRAFO OG PUMPESTASJON
   - FL1 FELLES LEK
   - FS FELLES STI
   - FV1-2 FELLES VEI
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
   - VEG1 KJØREVEG
   - GRØFT
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDE
   - FRISIKTSONE 4X40

STREKSYMBOLER M.V.

- YTRE FORMÅLSGRENSE
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- SENTERLINJE VEG
- FRISIKTLINJE 4X40
- OMRISS AV BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- ANBEFALT AVKJØRSEL

KARTBLAD REFERANSE

CR-048-1-05
CR-049-1-61

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR:
HILTON, DEL AV GNR.18/BNR.1

REGULERINGSBESTEMMELSENE FØLGER SOM VEDLEGG

EKVIDISTANSE 1M
MÅLESTOKK 1:1000
0 10 50m

REVISJON		DATO	SAKSB./TEGN.
Sall inn svingradius. FA1 erstattet med O1, utnyttingsgrad justert		15.09.99	CK/ki
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAK/NR.	DATO	SAKSB./TEGN.
FORVARSEL I AVISANNONSE		22.11.96	
1.GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER		8/05.99	
OFFENTLIG ETTERSYN 15.05.99 - 06.07.99			
2.GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER		06.12.99	
OFFENTLIG ETTERSYN			
3.GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER			
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGENGODKJENNING)		13.12.99	
KUNNGJØRING		05.01.00	

ULLENSAKER KOMMUNE

ORDFØRER: Tone Tiveter Pedersen DATO:

ØVRE ROMERIKE PROSJEKTERING A/S	ARK. NR.	TEGN.	DATO	SAKSB./TEGN.
Rådgivende ingeniører og arkitekter Tlf. 63 94 24 40 Postboks 26, 2501 JESSHEIM Fax 63 98 19 94	005.99L	0059reg1	14.04.99	CK/wo

ORIGINAL

Jessheim 14.04.99
vår ref. 005.99 L ck/wo

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN HILTON, DEL AV GNR. 18/BNR. 1

Planen er datert 14.04.99
Bestemmelsene er datert 14.04.99
Sist revidert 15.09.99

Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret: 13.12.99

ULLENSAKER KOMMUNE
Turid Sunstad Juliebø
ordfører

**********ORDFØRER**********

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- byggeområder
  - boliger - åpen småhusbebyggelse (B1 - B2)
  - boliger - tett småhusbebyggelse (B 3)
  - offentlig formål – trafo og pumpestasjon (O1)
- offentlige trafikkområder
  - kjøreveger (VEG)
- spesialområder
  - frisiktsoner - inngår i øvrige formål
- fellesområder
  - felles lek (FL1)
  - felles sti (FS)
  - felles adkomstveg (FV1-FV2)

2 FELLESBESTEMMELSER

.1 Kommunen skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer/uthus.

.2 Gjerder, støttemurer og andre lignende bygningsmessige tiltak over 1 m høyde skal godkjennes av kommunen.

.3 Rammeplan og detaljplaner for tekniske anlegg (veg, vann og avløp) skal godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes. Anleggene skal være godkjente av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.

.4 I utbyggingsområdets randsoner mot vest og i skråningene mellom ballslette og private tomter (d.v.s. i de områdene der den opprinnelige vegetasjonen skal tas vare på) skal det ikke forekomme kjøring eller være noen form for anleggsvirksomhet (grøfter, riggplass m.m.). Se pkt. 3.1.15 og 3.2.26

.5 Justeringer av tomtegrenser kan godkjennes av planutvalget som mindre vesentlige endringer.

.6 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan - når særskilte grunner taler for det - tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og byggeforskriftenes bestemmelser.

.7 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

.8 Dersom det ikke er til hinder for siktforhold eller snøbrøyting kan administrasjonen dispensere for bygging av garasje under 50 m2 med innkjøring parallelt med veien 2 m fra tomtegrense mot vei.

.9 Plan med koter som viser eksisterende og planlagt terreng skal følge byggemelding.

.10 Det kan ikke gis rammetillatelse før det kan dokumenteres at tilhørende barneskole har tilstrekkelig kapasitet.

3 BYGGEOMRÅDER

.1 Boliger – åpen småhusbebyggelse (B1 – B2)

.11 Områdene skal bebygges med åpen småhusbebyggelse.

.12 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som vist i planen

.13 Største tillatte bebygde areal er TU= 35 %.

.14 Det kan oppføres boliger med gesimshøyde inntil 6 m og mønehøyde inntil 9 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng. Bygningene skal ha skråtak. Takvinkel skal ikke overstige 40°.

Høyden på boliger skal måles i hht måleregler for høyde, § 4-2 i veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

.15 For tomter som grenser mot planområdets vestgrense eller felles lekeområde, og som er vist med inntrukket byggegrense, skal eksisterende vegetasjon mellom byggegrense og tomtegrense tas vare på. Ut over dette tillates en naturlig skjøtsel av vegetasjonen som en del av den parkmessige pleie av en byggetomt.

.16 Ved byggemelding av bolighus skal det på situasjonskartet vises plassering av dobbeltgarasje, oppstillingsplass for to biler samt snuplass på egen eiendom selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.

.2 Boliger – tett småhusbebyggelse (B3)

.21 I området skal det oppføres tett småhusbebyggelse som for eksempel kjedehus, atriumhus eller rekkehus.

.22 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen.

.23 Største tillatte bebygde areal er TU= 40 %.

.24 Det kan oppføres boliger med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng. Bygningene skal ha skråtak. Takvinkel skal ikke overstige 40°.

.25 Det skal utarbeides en samlet situasjonsplan for området før det gis tillatelse til fradeling og utbygging.

Situasjonsplanen i målestokk 1:200 skal vise tomtedeling samt nødvendige interne veger med snuplasser, gangveger, garasjer/biloppstillingsplasser, beplantning, etasjeantall, høyder, takform, plassering av post- og avfallsstativer. Utearealene skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

.26 For tomt mot vest som er vist med inntrukket byggegrense skal den eksisterende vegetasjonen mellom byggegrense og grense i vest tas vare på. Ut over dette tillates en naturlig skjøtsel av vegetasjonen som en del av den parkmessige pleie av en byggetomt.

.3 Offentlig formål – trafo og pumpestasjon

.31 Trafo og pumpestasjon plasseres med en innbyrdes avstand på min.5 m, og med minste avstand på 5 meter mellom trafo og nærmeste bolighus.

.32 Sti kan legges over området

4 TRAFIKKOMRÅDER – OFFENTLIGE (VEG 1)

.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen.

.2 Vegen skal betjene de eiendommer/tomter som med pil er tilknyttet vegene.

5 SPESIALOMRÅDER

.1 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen.

.2 I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

6 FELLESOMRÅDER (FV1-FV2, FS, FL1)

.1 Felles veger (FV1-FV2) skal være felles for de tomter/eiendommer som med pil er vist tilknyttet vegene. Fellesvegene FV1 og FV2 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse til de tilliggende boliger.

.2 Felles sti/turvei (FS) skal ivareta gangvegforbindelsen mellom boligområde B2 og felles lekeområde (FL1).

.3 Felles lekeområde (FL1) skal opparbeides med følgende funksjoner:
- Oppholdsareal/sitteplass
- Lekeplass for små barn med minimum huske og sandkasse
- Ballslette
- Akebakke

Felles lekeområde (FL1) skal være felles for alle eiendommene innenfor planen. Det skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelse på de tilliggende boligområdene (B1-B3) tas i bruk. Stier/turveger tillates anlagt i området.

Før utbygging skal det utarbeides en plan over lekeområdet. Denne planen skal vise eksisterende og nytt terreng, aktuelle punkthøyder, kummer, lekeapparater med godkjent fallunderlag, gjerder, belysning, beplantning og eksisterende vegetasjon i skråningene. Området forutsettes oppfylt slik at ballplassen forslagsvis får en gjennomsnittlig kotehøyde på 150,5.

Ullensaker kommune

Byggesak

3 Bygg Mester AS
Gjerdrumsvegen 2
2040 KLØFTA

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2007/3176-4		04.03.2010

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven § 99

GNR/BNR/FNR/SNR:	18/56/-/1-32
Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Boligblokker og garasje
Byggested/adresse:	Hilton Nord 8 A-H, 10 A-H, 12 A-H, 14 A-H, 2040 Kløfta

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 02.03.2010, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

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

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

For bygningssjefen

Maxim Mironov
byggesaksbehandler
Direkte telefonnr: 66108275

Kommunedelplan for Kløfta 2012 - 2020

Vedtatt 03.09.2012

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende (Golfbane)
- Idrettsanlegg - fremtidig
- Andre typer bebyggelse - fremtidig
- Grav og urnelund - nåværende
- Grav og urnelund - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende

- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Bane- nåværende
- Kollektivknutepunkt - nåværende
- Parkeringsplasser - nåværende
- Parkeringsplasser - fremtidig
- Trase for teknisk infrastruktur - nåværende
- Kombinerte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - fremtidig
- Turdrag - nåværende
- Park - nåværende
- Forsvaret - nåværende
- Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift - nåværende
- LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
- Faresone - Ras- og skredfare, risikoklasse I - III
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Hensynsone - Bevaring naturmiljø
- Hensynsone - Bevaring kulturmiljø, sonetype 1-4
- Hensynsone - Båndleggingssone

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Hovedveg - framtidig
- Adkomstveg - nåværende
- Adkomstveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Illustrasjon - Konsesjonsområde fjernvarme

0 100 400 m

N

Målestokk 1:10000 (A2 format)

Kommunedelplan for Kløfta, Ullensaker kommune

Planbestemmelser og retningslinjer

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

§ 1 Planens rettsvirkning

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

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

§ 2 Plankrav og generelle krav til dokumentasjon

2.1 Områder med marine avsetninger[*]

2.2 Nåværende byggeområder[**]

2.3 Fremtidige byggeområder

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

§ 3 Energi

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

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

---

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

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

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Teknisk infrastruktur m.m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

T7
Område avsatt til tjenesteyting - barnehage.

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

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

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

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

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

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

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

Følgende norm settes til antall parkeringsplasser:

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Grønnstruktur

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

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

7.3 Friluftsområder
Det skal sikres gode forbindelser til friluftsområdene.

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

7.5 Idrett

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

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

§ 9 Støy*

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

Utvikling i området krever avklaring i forhold til nevnte lov.

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

For de større områdene medfører dette at:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til kommunedelplan for Kløfta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. En kan søke kommunen om dispensasjon fra tilknytningsplikten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B3: Boligbebyggelsen skal ha maks mønehøyde på 9 meter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Til § 9 – Støy[*]

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

Hensynssone kulturmiljø (§11-8c):

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

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

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

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

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

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

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

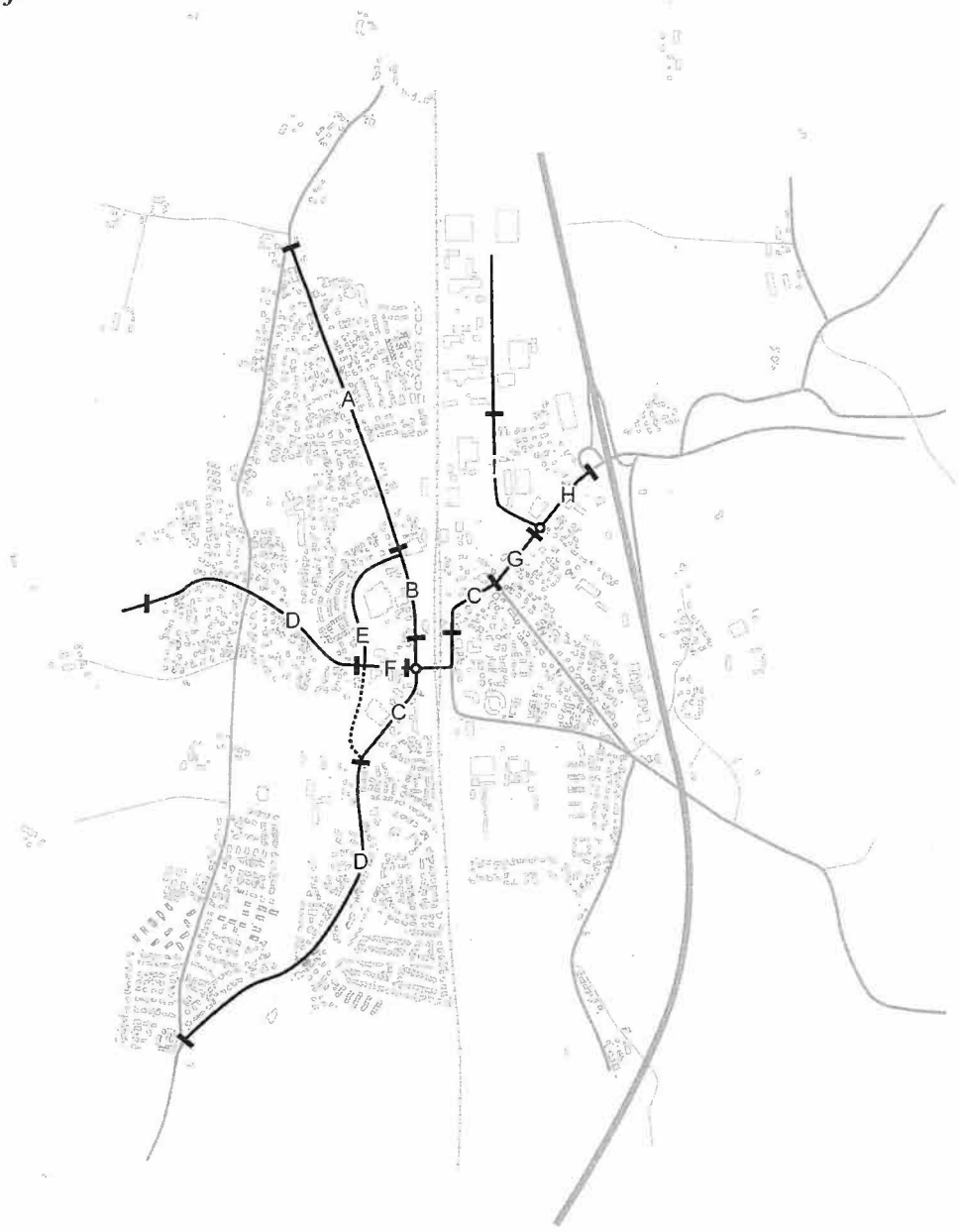
Ved regulering bør bygningene og tilhørende uteområder gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

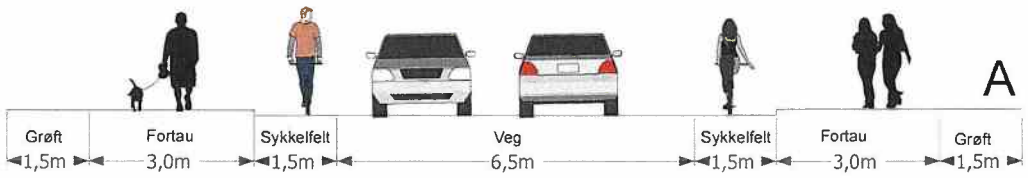
Sonetype 4, jf. kommunedelplankart:

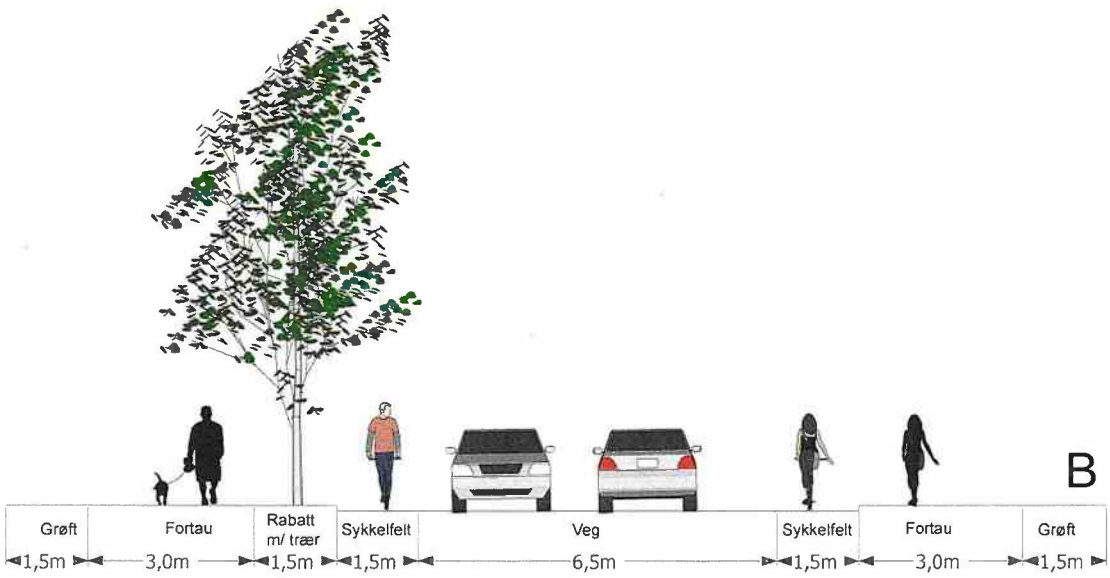
Gårdstunene på Brotnu, Olstadkorset, Olstad nordre, Olstad søndre, Averstad, Nordre Ihle, Søndre Ihle, Lautibakken, Hauger og Hilleren.

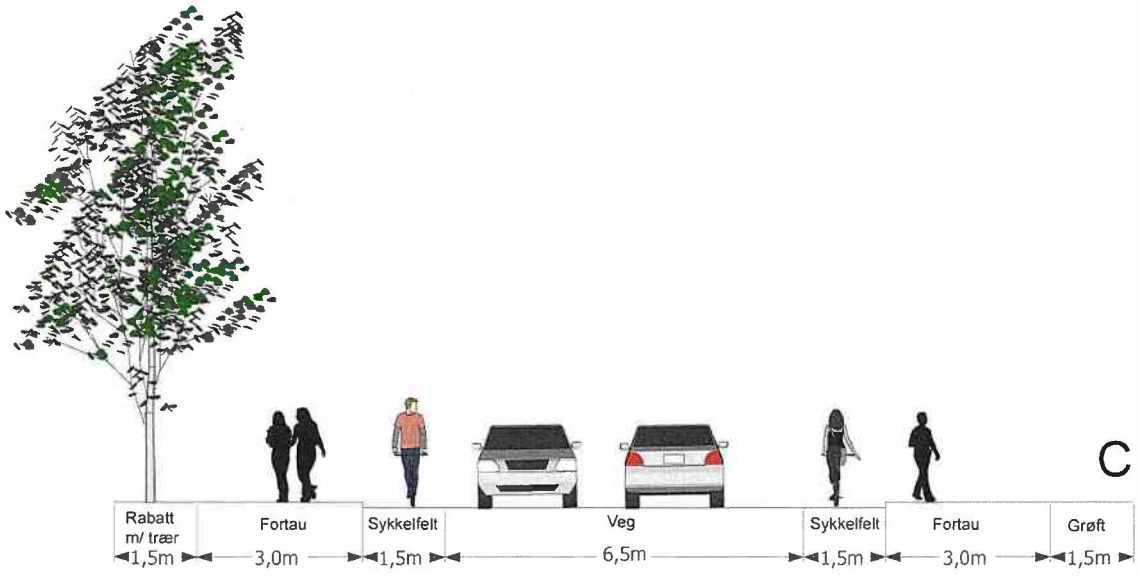
Kulturmiljøenes utrykk med variert gårdsbebyggelse ivaretas. De eksisterende bygningene bør beholde sitt uttrykk og preg. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at landbrukspreget og kulturlandskapet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

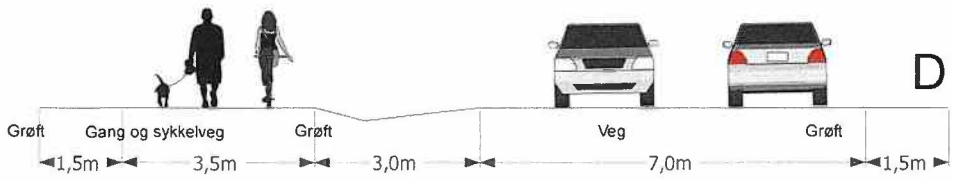
Vegprofiler:

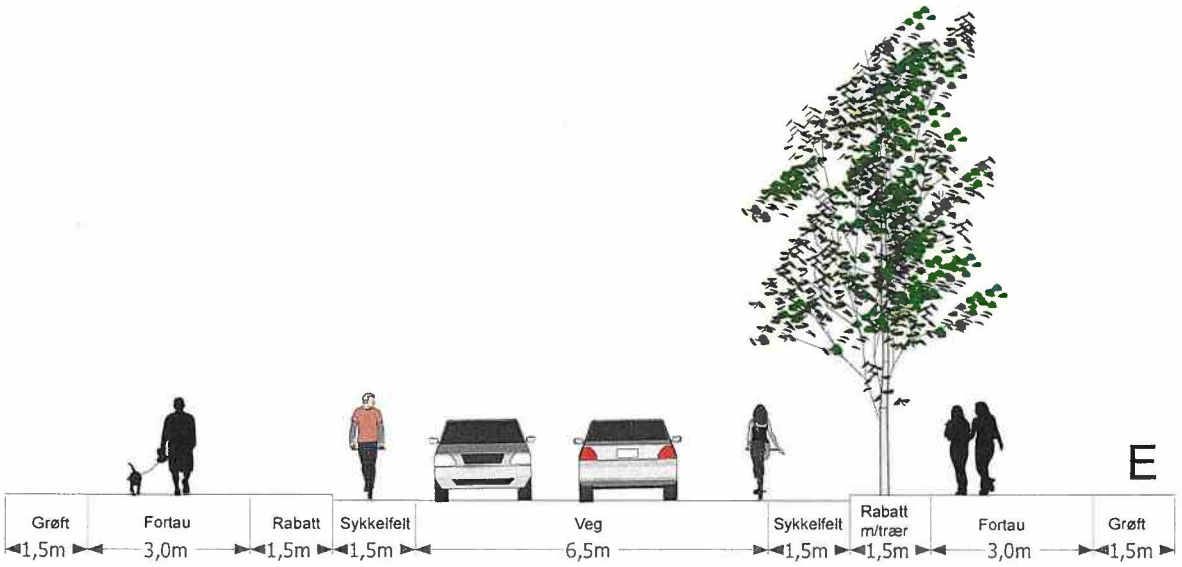


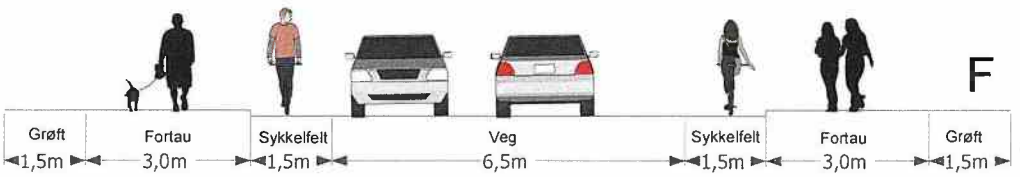

A
Grøft
1,5m
Fortau
3,0m
Sykkelfelt
1,5m
Veg
6,5m
Sykkelfelt
1,5m
Fortau
3,0m
Grøft
1,5m

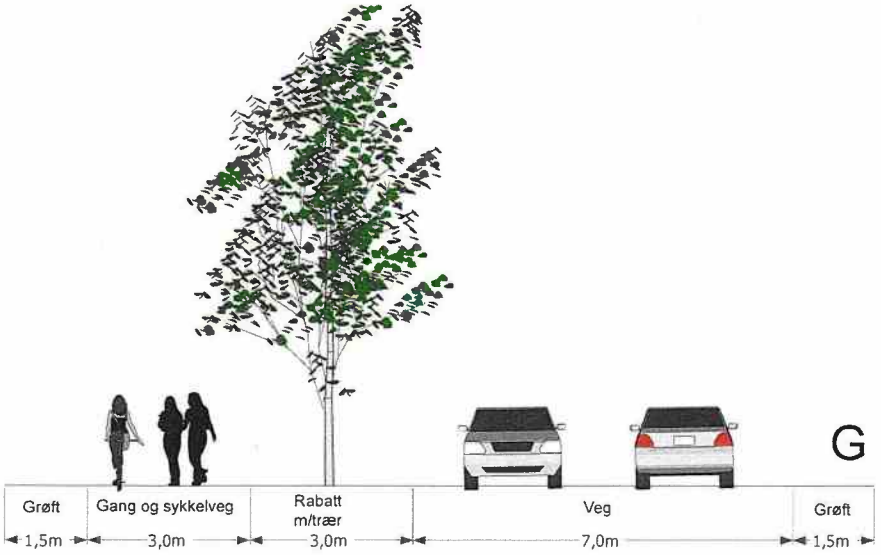

B
Grøft
1,5m
Fortau
3,0m
Rabatt
m/ trær
1,5m
Sykkelfelt
1,5m
Veg
6,5m
Sykkelfelt
1,5m
Fortau
3,0m
Grøft
1,5m

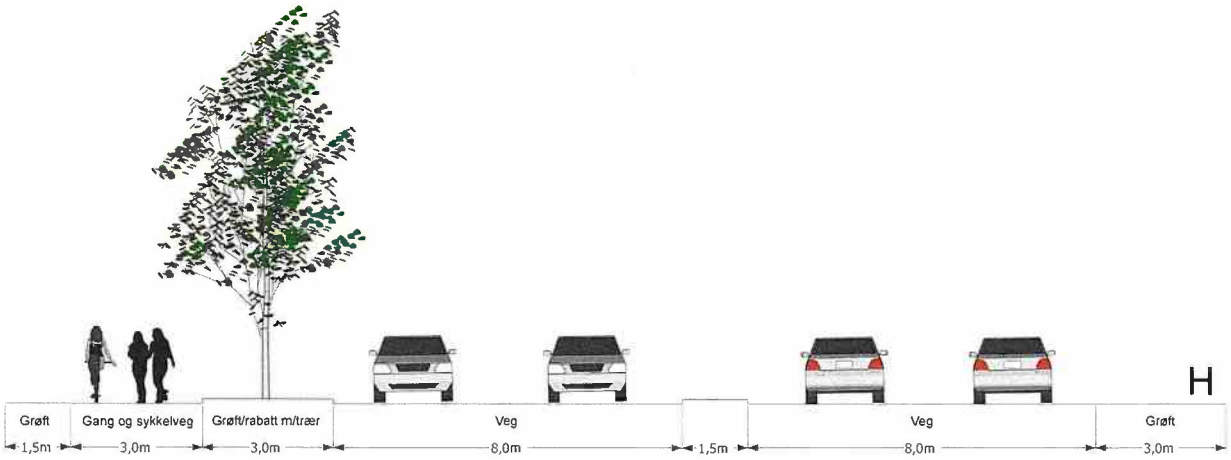

C
Rabatt
m/ trær
1,5m
Fortau
3,0m
Sykkelfelt
1,5m
Veg
6,5m
Sykkelfelt
1,5m
Fortau
3,0m
Grøft
1,5m

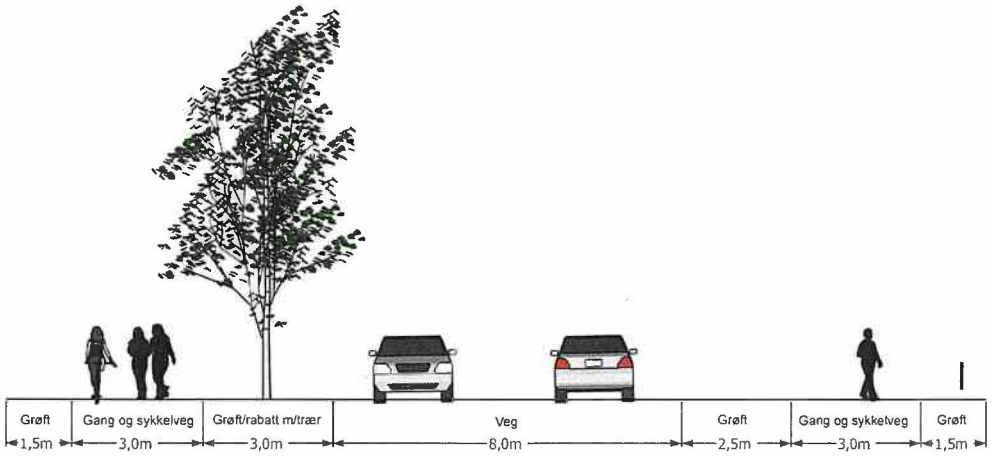

D
Grøft
1,5m
Gang og sykkelveg
3,5m
Grøft
3,0m
Veg
7,0m
Grøft
1,5m


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


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


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

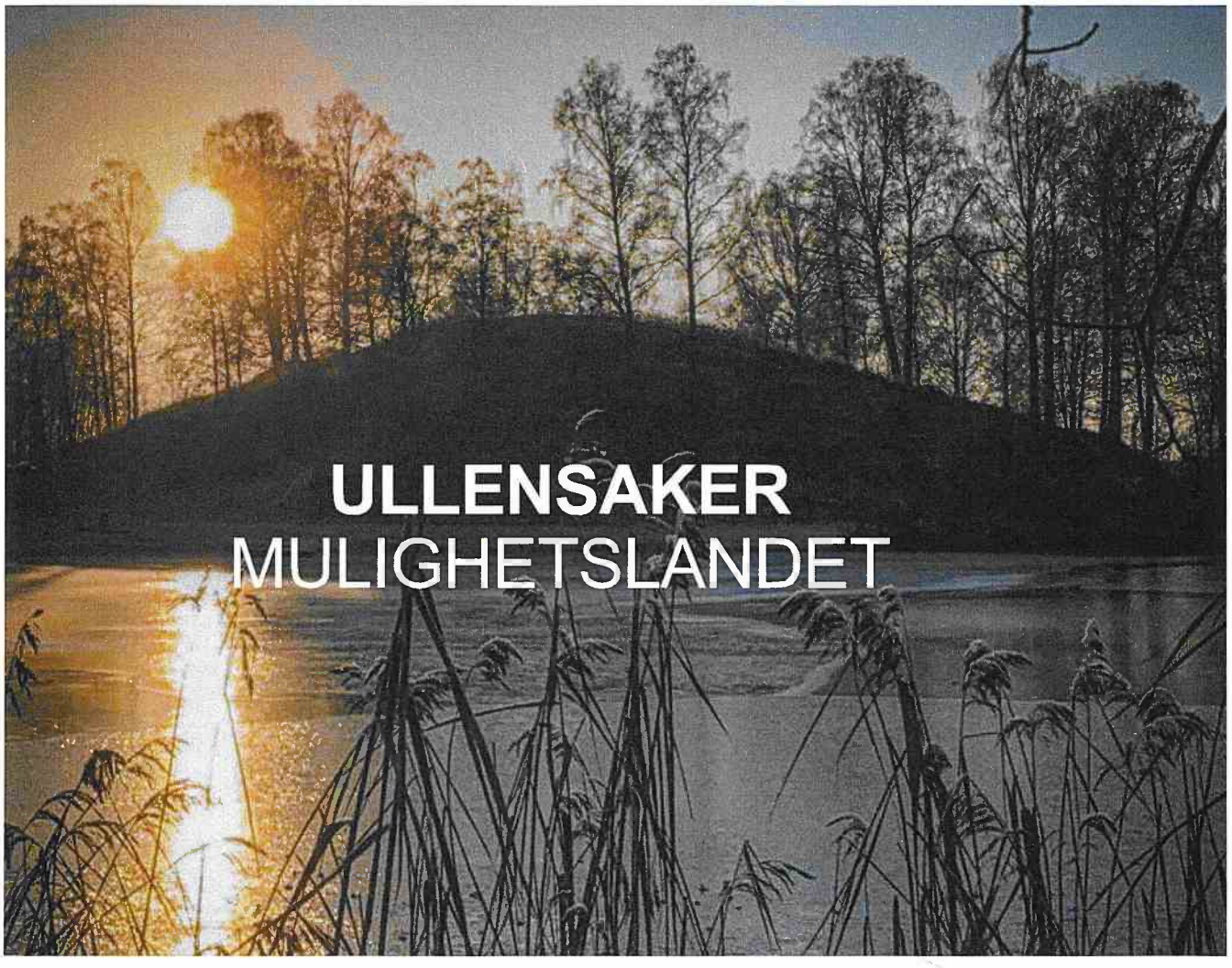

H
Grøft
Gang og sykkelveg
Grøft/rabatt m/trær
Veg
Veg
Grøft
1,5m
3,0m
3,0m
8,0m
1,5m
8,0m
3,0m


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

Kommuneplan for Ullensaker

Planbestemmelser

2021-2030



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

Foto på første side er fotografert av Trine Ruud Bråten

Innhold

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

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

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

Kapittel 1: Kommuneplanbestemmelser

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

§ 1 Plankrav

1.1 Krav om reguleringsplan

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

Ullensaker kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.: Sentrumsutvikling, bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (bl.a. veg, VA-anlegg, gang-/sykkelveg, energiløsninger, renovasjon, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

Ved fortetting i småhusbebyggelse

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

1.2 Unntak fra plankrav

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

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

Ved bygge- og anleggstiltak som er unntatt plankrav skal det utarbeides VA-plan inklusive overvannshåndtering.
Selv om det gis unntak fra plankrav, skal kommuneplanens øvrige bestemmelser overholdes. Unntaket gjelder ikke for boligbygging i støyutsatte områder.

1.3 Krav om samlet planlegging for utvalgte områder

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

§ 2 Forholdet til gjeldende planer

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

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

§ 3 Utbyggingsrekkefølge

3.1 Nordby park

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

3.2 Gystadmarka nord (nord for vedtatt områdereguleringsplan)

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

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

4.1 Folkehelse

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

4.2 Universell utforming

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

4.3 Felles planbestemmelser

4.3.1Generelle bestemmelser:

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

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

4.3.2 Grad av utnytting

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

4.3.3 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

4.3.4 Sand- og grusmasser

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

4.3.5 Gjenbruk av matjord og nydyrking

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

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.
Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal før det gis igangsettingstillatelse til boliger eller annet formål. En godkjent matjordplan er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

4.3.6 Registrering av naturmangfold

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

4.3.7 Midlertidige tiltak

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

4.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav

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

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

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

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

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

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

4.5 Rekkefølgekrav vedrørende avvirking/hogst i nye reguleringsplaner

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

4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 5 Utbyggingsavtaler

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

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

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

§ 6 Kulturminner og kulturmiljø

6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt

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

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

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

6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

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

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

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

Kommunens kulturminnevernkonsulent skal høres i alle plan- og byggesaker.

6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø

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

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

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

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

§ 7 Landskap

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

§ 8 Grønnstruktur

8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder

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

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

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

8.2 Områder tilrettelagt for golf

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

§ 9 Vassdragssoner og naturmiljø

9.1 Vernede vassdrag

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

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

9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa

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

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

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

9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring

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

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

9.4 Lukkede bekker og bekkelukking

Bekkelukking er ikke tillatt.

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

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

9.5 Hensynssone naturmiljø

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

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

9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven

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

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

§ 10 Kollektivtraseer

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

§ 11 Parkering

11.1 Krav til parkering

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

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

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

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

§ 12 Handel og kjøpesentre

12.1 Kjøpesenter

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

12.2 Øvrig detaljhandel

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

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

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

12.3 Handel med plasskrevende varer

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

§ 13 Samfunnssikkerhet

13.1 Geotekniske undersøkelser

For tiltak (fradeling og byggetiltak) under marin grense: Det stilles krav til fagkyndig geoteknisk utredning og dokumentasjon av spørsmål om stabilitet og evt. nødvendige kompenserende tiltak før bygging, graving eller andre tiltak iverksettes. Retningslinjer og anbefalinger gitt av NVE skal ivaretas. Dette gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak i både regulerte og uregulerte områder. I forbindelse med større tiltak skal det gjennomføres uavhengig kontroll/tredjeparts kontroll av geotekniske tiltak/vurderinger.
Det må dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift § 7-3 og den til enhver tid gjeldende veileder fra NVE *Sikkerhet mot kvikkleireskred* før tiltak i gang settes.

13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

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

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

13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

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

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

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

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

13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone

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

13.5 Fare- og sikringssoner

Pbl. § 11-8, a):

- Faresone – ras og skredfare H310_1 til 7
- Faresone – brann og eksplosjonsfare H350_1 til 3
- Faresone – annen fare H390_3 (deponi med alunskifer)

- Sikringssone – byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130_1 og 2
- Sikringssone – jernbanetunnel H190_1 (hovedflyplassen)
- Sikringssone – støysone H290_1 til 3 (militær flystasjon)
  Sikkerhetssonene rundt Forsvarets laste-/losseplattform ved Gardermoen flyplass er markert på plankartet. Det er knyttet restriksjoner til sonene.

- Båndleggingssone – høyspenningsanlegg H740_1 og 12.

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

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

§ 13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn

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

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

§ 13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn

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

§ 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

14.1 Konsekvenser av klimaendringer

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

14.2 Krav til lokal overvannshåndtering

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

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

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

Åpne, overflatebaserte løsninger foretrekkes.

14.3 Energi

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m^2 oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk.
Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

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

14.4 Vann, avløp og renovasjon

14.3.1 Tilknytningsplikt vann og avløp

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

14.3.2 Renovasjon

Husholdningsavfall

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

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

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

Næringsavfall

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

14.5 Byggegrense mot riksveger samt rammeplan for avkjørsler

~~14.5.1 Byggegrense mot E6 og E16~~

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

14.5.2 Rammeplan for avkjørsler:

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

14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veger, inkludert vegbelysning

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

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

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

§ 15 Miljøkvalitet

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

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

§ 16 Støy og luftforurensning

16.1 Luftforurensning

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

16.2 Støy

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

16.3 Støy fra anleggsvirksomhet

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

16.4 Krav til støyfaglig utredning

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

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

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

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

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

Jessheim:

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

Kløfta:

innenfor planavgrensningen til kommunedelplanen (2012):

- langs jernbanen
- langs Trondheimsvegen
- langs Kongsvingervegen

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

§ 17 Masseforvaltning

17.1 Massemottak

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

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

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

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

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

17.2 Råstoffutvinning

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

§ 18 Estetikk og boligkvaliteter

18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

18.1.1 Estetiske krav

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

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

18.1.2 Redegjørelse for estetiske kvaliteter

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

18.1.3 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

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

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

nærområdet og behovet i kommunen.

Det skal ikke bygges ett-roms leiligheter med mindre boareal enn 35 m². To-roms leiligheter bør være minimum 50-55 m². Maksimalt 35 % av leilighetene i sentrumsnære prosjekter kan være ett- og to-romsleiligheter. Minst 20 % av leilighetene bør være over 80 m².

18.1.4 Svalganger

I områder for sentrumsformål tillates ikke svalganger.

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

18.1.5 Områder med sentrumsformål

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

18.2 Skilt og reklame

Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig.

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

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

§ 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

19.1 Områder med frittliggende småhusbebyggelse

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

Dette skal gjøres etter følgende norm:

- eneboliger: 200 m² hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.
- sekundærleilighet: 50 m², hvorav et areal på minst 40 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.
- tomannsboliger: 150 m², hvorav et areal på minst 60 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.

19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse

For områder med konsentrert småhusbebyggelse er kravet 100 m2 uteoppholdsareal pr. bolig, hvorav 50m2 skal være sammenhengende og ha en minimum bredde på 5 meter.

19.3 Områder med blokkbebyggelse

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

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

19.4 Felles for alle områder

19.4.1 Krav til solinnfall

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

19.4.2 Størrelse på og utforming av felles uteoppholdsareal

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

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

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:
Takterrasser, areal med helling over 1:3, og nødvendig snu- og kjøreareal, samt parkeringsareal.

Kvalitetskrav til uteareal:

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

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

§ 20 Nåværende boligområder

20.1 Generelt

20.1.1 Minste tomtestørrelse

Boligtomter skal ha en funksjonell og god utforming.

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

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

20.1.2 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

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

20.1.3 Sekundær boenhet

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

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m² BRA.

20.2 Definisjoner

Følgende begreper er en videreføring og presisering av kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting
- Småhus
- Hovedbruksenhet

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

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

§ 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

21.1 Generelt byggeforbud

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

Søknad om mindre byggetiltak som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder o.l. på bebygde bolig- og fritidseiendommer tillates, forutsatt at det ikke etableres ny boenhet.
Garasje / uthus skal være underordnet bolighus i størrelse og volum, og være godt tilpasset terreng.

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

21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde

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

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

21.3 Kulturlandskap

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

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

21.4 Spredt boligbygging

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

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

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

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

Til § 18.1.4

Eventuelle svalganger skal som minimum:

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

Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune

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

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

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

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

2.1 Arealkrav for parkering

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

Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

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.

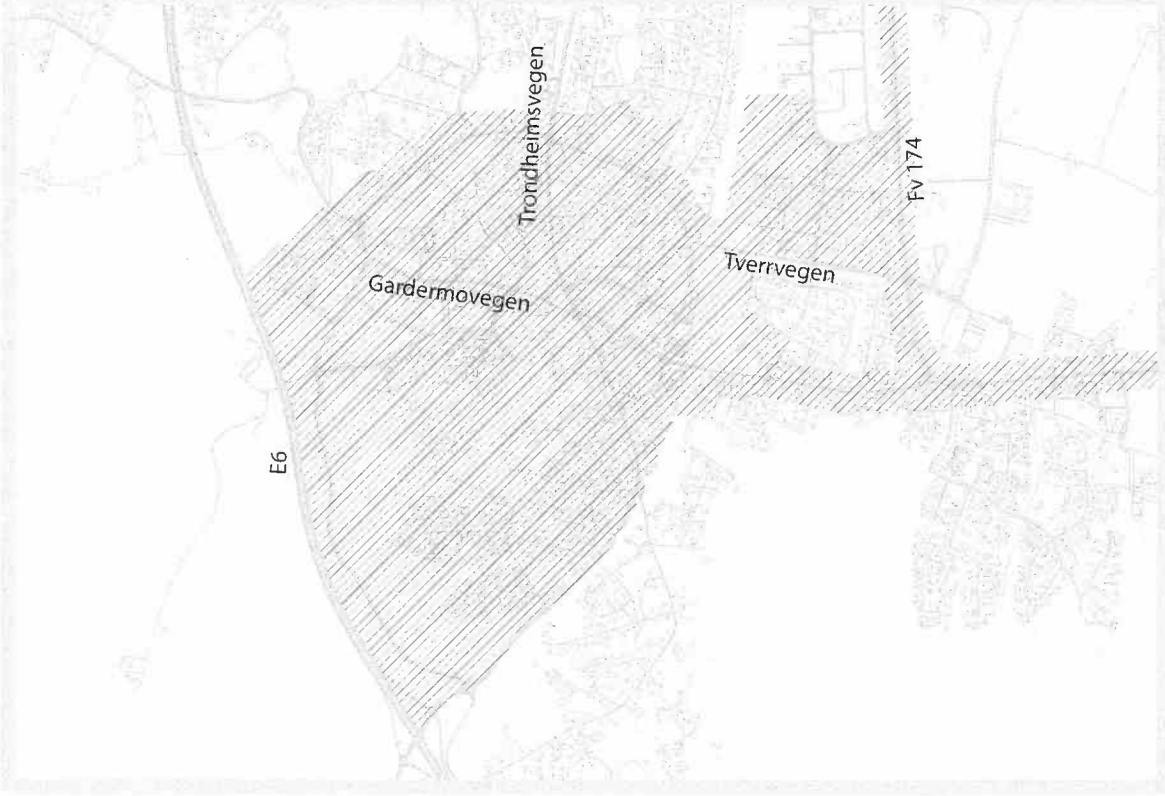
Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

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***



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

2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

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

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

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

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

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

Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner

3.1 Utdypende forklaringer

3.1.1 Ullensaker kommunes senterstruktur

Regional by – Jessheim

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

Prioritert tettsted – Kløfta

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

Lokalsentre – «strøkstjenede handel»

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

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

Plasskrevende handel

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

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

- Gardermoen næringspark
- Ullensaker næringspark
- Jessheim næringspark

3.1.2 Teknisk infrastruktur

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

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

3.2 Definisjoner

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

- Frittliggende småhusbebyggelse:

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

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

- Frittliggende bebyggelse:

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

- Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.

2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

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

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

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

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

2.3 HC-parkering

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

2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur

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

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

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

- Enebolig:

Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

- Enebolig med integrert sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.
Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

- Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:

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

- Våningshus:

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

- Tomannsbolig:

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

- Konsentrert småhusbebyggelse

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

- Rekkehus:

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

- Kjedehus:

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

- Terrassert bebyggelse:

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

- Tre-/firemannsbolig:

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

- Lavblokk:

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

- Fortetting og boligfortetting

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

- Småhus

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

- Boenhet

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

- Hovedbruksenhet

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

- Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål

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

- Rom med støyfølsom bruk:

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

- Stille områder:

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

- Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

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

- Trinn 1:

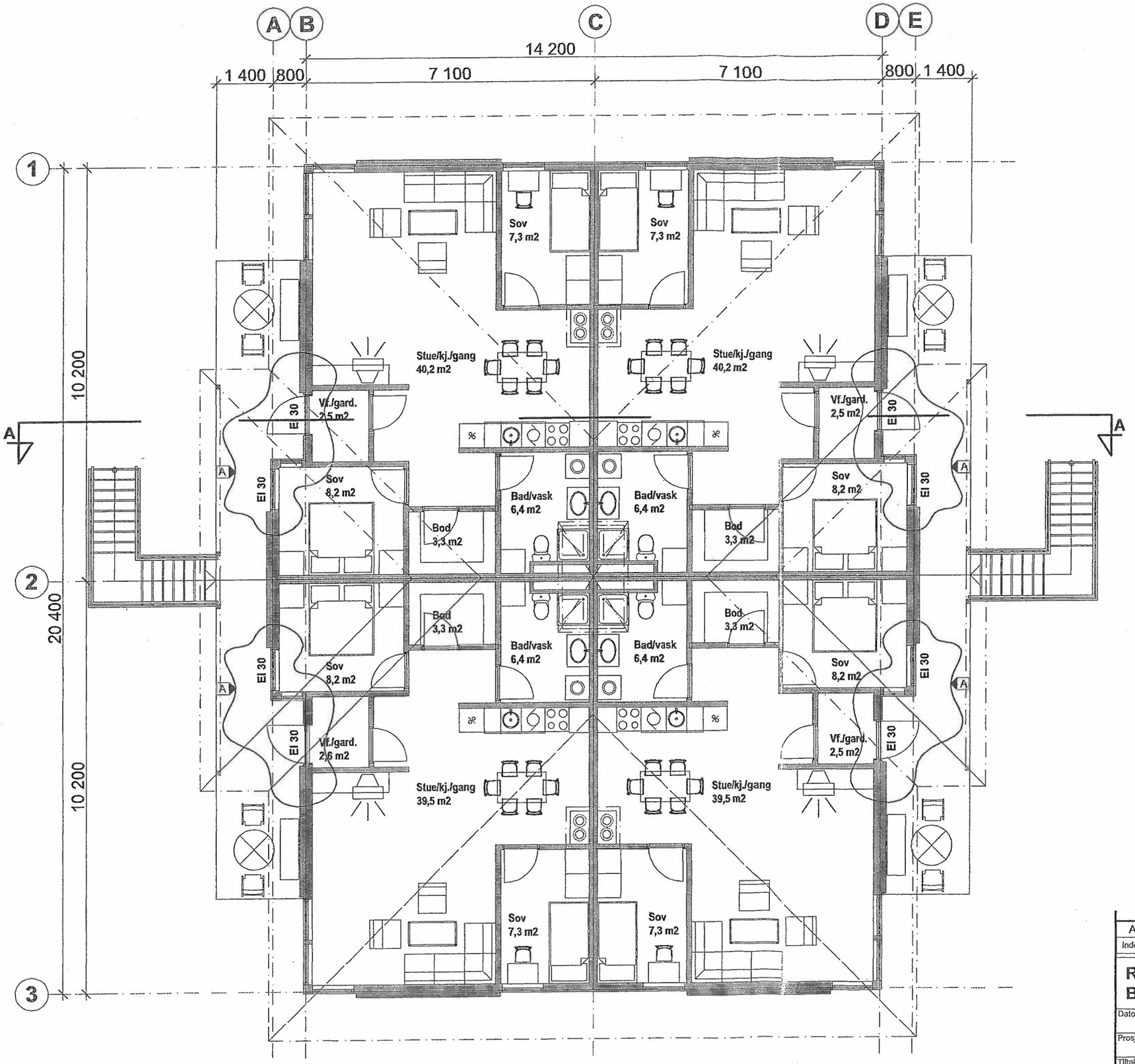
Fang og infiltrer (<20 mm)
Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

- Trinn 2:

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

- Trinn 3:

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



B3 Hilton

Godkjent av byggingsjefen i Ullensaker

Dato: 28/1-05

Sign: RHB

FORELØPIG

Index		Dato	Tegner	Kontroler	Godkjent
A	Soveromsvinduer/inng.dør	06.04.04	Kåre		

RAMMESØKNADSTEGNING
B3 Hilton

Plan 2. etasje

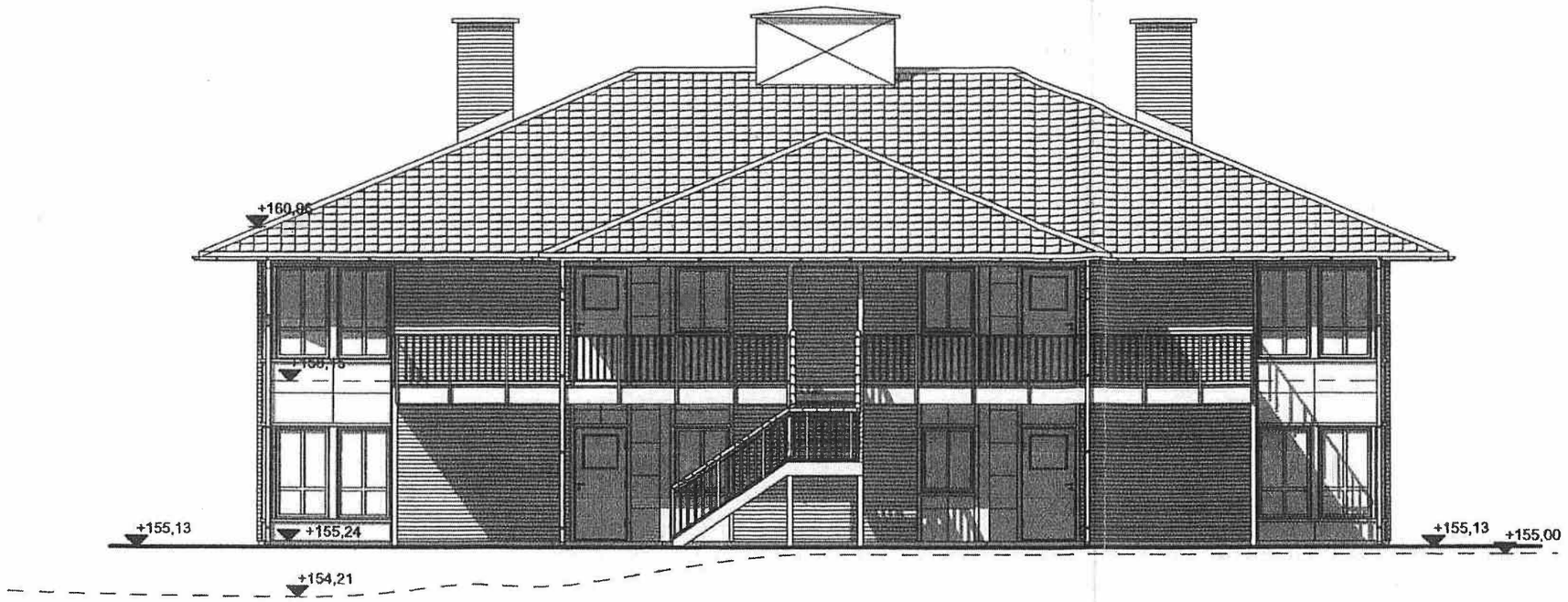
Dato:	Tegnet av:	Godkjent:	Målestokk:	Erstatning for:	Erstattet av:
19.03.04	Kåre		1:100		
Prosjekt:	Tegningsnr.:	Arkivnr.:		Henvisning:	Index:
04418	1052	418-1052			

Tiltakshaver:

3 Byggmester as
Gjerdrumsveien 2, Kløfta

ARCONSULT - OVE BØE AS
GOTAASLEEN 3., 2050 JESSHEIM
TLF. 63 97 41 81 / 63 97 31 79

TEGNING IHHT. NS 3403



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-VEST

Godkjent av bygningsjefen
i Ullensaker
Dato: 28/1-05
Sign. EHB

PLANERT TERRENG

EKSIST. TERRENG

Index		Dato	Tegnet	Kontrollert	Godkjent
A	IGANGSETTELSESSØKNAD	01.07.04	Kåre		

B3 HILTON

Fasade vest og syd

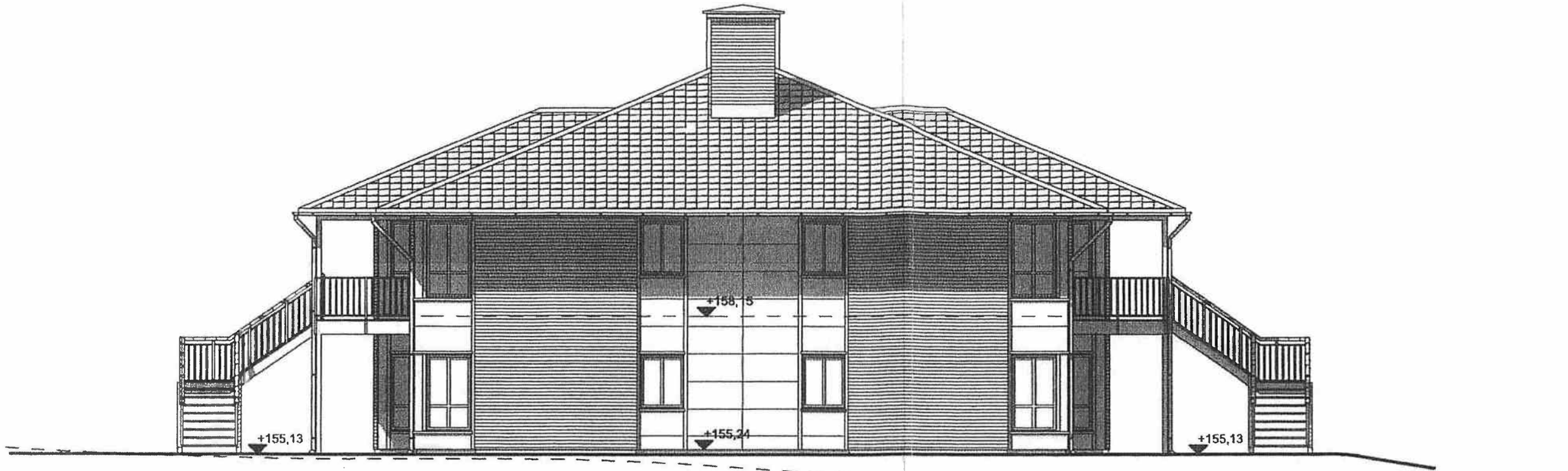
Dato:	Tegnet av:	Godkjent:	Målestokk:	Erstatning for:	Erstattet av:
19.03.04	Kåre		1:100		
Prosjekt: 04418	Tegningsnr.: 1200 B	Arkivnr.:		Henvisning:	Index: A

Tiltakshaver:

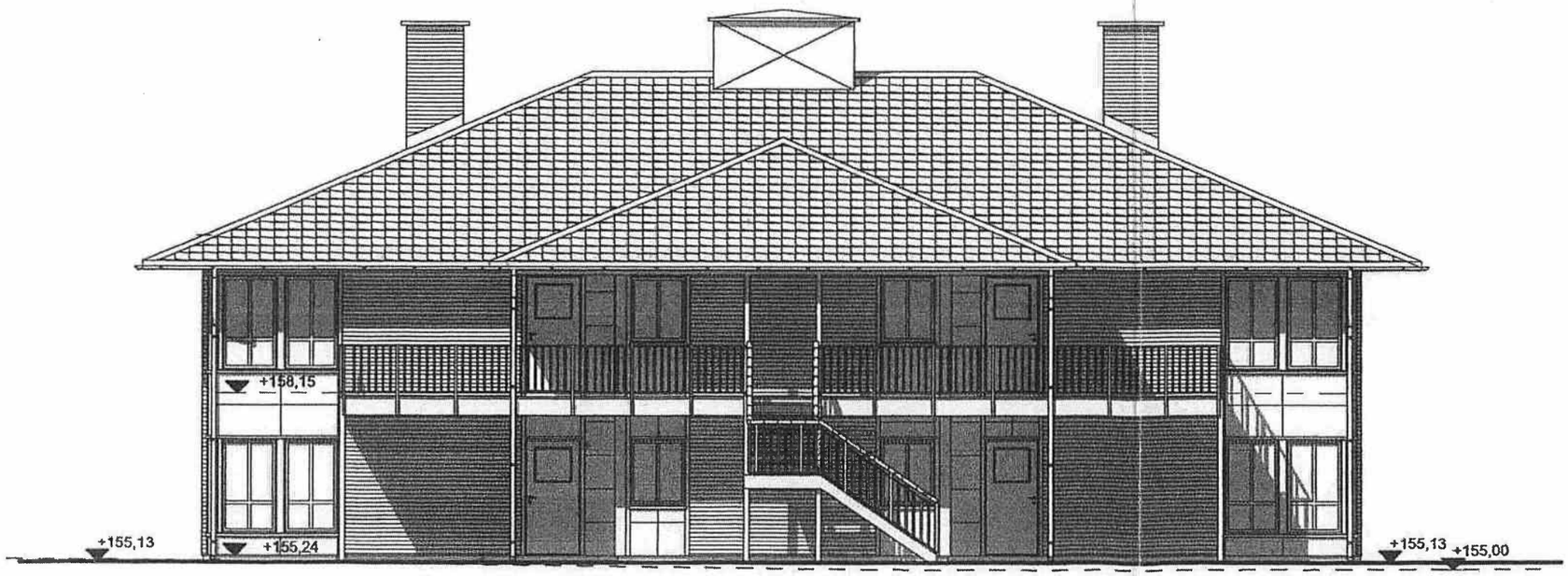
3 Bygg Mester as
Gjerdrumsvei 2, Kløfta

ARCONSULT - OVE BØE AS
BOKS 260, 2051 JESSHEIM
TLF. 63 97 31 79, FAX. 63 97 33 66

B3 HILTON, BLOKK B



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-ØST

B3 HILTON, BLOKK B

Godkjent av bygningsjefen i Ullensaker
Dato: 28/1-05
Sign. RHB

PLANERT TERRENG

EKSIST. TERRENG

Index		Dato	Tegnet	Kontrolert	Godkjent
A	IGANGSETTELSESSØKNAD	01.07.04	Kåre		

B3 HILTON

Fasade øst og nord

Dato:	Tegnet av:	Godkjent:	Målestokk:	Erstatning for:	Erstattet av:
19.03.04	Kåre		1:100		
Prosjekt: 04418	Tegningsnr.: 1201 B	Arkivnr.:		Henvisning:	Index: A

Tiltakshaver:

3 Bygg Mester as
Gjerdrumsvei 2, Kløfta

ARCONSULT - OVE BBE AS
BOKS 250, 2051 JESSHEIM
TLF. 63 97 31 79. FAX. 63 97 33 86

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 8 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 700

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 200/4 100/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.