

III

Østerudvegen 46

EIE eiendomsmegling







王

*Vi hjelper deg
med å finne
ditt nye hjem*

4



Aleen Bajwa

EIENDOMSMEGLER

EIE Jessheim

-

400 45 643

AB@EIE.NO



Innhold

| | |
|--------------------------|-----|
| Dette må du vite | 8 |
| Plantegning | 30 |
| Informasjon & dokumenter | 32 |
| Om EIE | 174 |

Dette må du vite



Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Østerudvegen 46, 2040 Kløfta, Etasje: 1

MATRIKSEL

Gnr. 16, Bnr. 236, Snr. 4, Ullensaker kommune.

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 76 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 70 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 36 kvm

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2018

TOMT

Eiet tomt, 4 006 m²

ANDEL F.GJELD/FORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 03.09.2025

Andel fellesformue: kr. 33 062,- pr. 31.12.2024

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 3 890 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,-

Tingl.gebyr skjøte kr 545,-

Tingl.gebyr pantedokument kr 545,-

Pantattest kjøper (avsatt) kr 260,-

Dokumentavgift kr 97 250,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr. 3 998 550,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 982 pr. år

FELLESKOSTNAD

Kr. 2 200,- pr.mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Forsikringer, TV-anlegg/bredbånd, Drift og vedlikehold, vaktmester tjenester og andre driftskostnader.

EIER

Hamza Nadeem

Om eiendommen

Standard

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

ENTRÉ

Boligen har et flott inngangsparti med en nordvendt markterrasse på 16 m². Leiligheten disponerer en utvendig bod på 6 m² rett utenfor entréen. Entréen er lys og har plass til oppbevaring av yttertøy. Her får man et flott førsteinntrykk av boligen. Fra entréen har man sømløs kobling til resten av hva boligen har å by på.

STUE

Stuen er romslig og har store vindusflater som slipper inn naturlig sollys. Gulvet er av parkett, boligen har balansert ventilasjon for ekstra frisk luft gjennom hele året. Flott peisovn i stuen sørger for god varme på vintertid. Planløsningen gjør det enkelt å innrede, her har du naturlige soner for alle møbler. Perfekt plass for sosiale sammenkomster eller late dager.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen sosial løsning mot stuen, her har du også plass til et spisebord. Her kan du invitere gjester eller familie til gode måltider. Spisestuen er naturlig plassert ved vinduet for ekstra lysinnslipp. Benkeplatene er av laminat. Integreert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Kjøkkenet har fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk balansert ventilasjon i boligen.

BAD

Badet har gulvbelegg og flislagte vegger. Her har du dusjhjørne med vegghengt dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Her har du godt med oppbevaringsplass i underskap. Badet har mekanisk avtrekk med ventil i himling. Speilskap med sidelys.

SOVEROM

Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og nattbord. Vinduet slipper inn naturlig sollys og frisk luft. Her har du god plass til oppbevaring av klær i garderobeskap. Det andre soverommet benyttes i dag som kontor. Dette rommet kan benyttes som gjesterom, hjemmekontor eller barnesoverom. Her har du godt med oppbevaringsplass, samt et stort vindu som slipper inn godt med lys.

TERRASSE

Fra stuen har du direkte utgang til en markterrasse på hele 20 m². Her kan du nyte varme sommerdager. Det er både markterrasse foran og på baksiden av boligen så du har anledning til å nyte solen døgnet rundt.

Tilstandsrapport og byggemåte

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport fra Anticimex. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som

må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Selveierleilighet tilhørende Averstadhagen 3 boligsameie, beliggende på Kløfta i Ullensaker Kommune. Sameiet består av 28 seksjoner med felles tomt. Fellesarealer opparbeidet med gruslagte og asfalterte internveier, sittegrupper, plenareal og diverse beplantninger. Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass på felles parkeringsplass utenfor bygningen. Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser. Boligbygg over to etasjer. Bygningen har støpt betongplate på mark. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner utvendig tekket med takpapp (ikke besikket). Leiligheten har entrédør av tre med glassfelt og brannklasse B-30 fra byggeår. Terrassedør med karm av pvc og to-lags glass fra byggeår. vinduer med karm av pvc og tre-lags glass fra byggeår. Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring. Leilighet beliggende i byggets første etasje. Adkomst via overbygget inngangsparti. Leiligheten består av entré, teknisk rom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom. Utgang fra stue til sørvendt markterrasse. Utgang fra entré til nordvendt markterrasse. Leiligheten disponerer en utvendig bod.

Boligen har ingen TG3.

Boligen har fått følgende TG2:

Våtrom - Bad.

Overflater vegger:

Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.

Øvrige rom

Overflater gulv:

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

Innerdører:

Innerdør ved bad har svelleskader i bunn av dørblied. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Terrasser / platting på terreng - Markterrasse ved stue.

Platting på terreng:

Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying.

Overflatebehandling bør fornyes.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Følgende punkter er hentet ut av selgers

egenerklæringsskjema:

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja.

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Fellesområdene har snegler på sommeren. (gressplenene)

Arealer

Totalt bruksareal: 76,0 kvm

- BRA-i: 70,0 kvm

- BRA-e: 6,0 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 36,0 kvm

Arealbeskrivelse

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:

BRA 76 kvm

- BRA-i 70 kvm: Entré, teknisk rom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og 2 soverom.

- BRA-e 6 kvm: Bod.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Elektrisk anlegg

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

Oppvarming og energimerking

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energiattest med energimerke Oransje C er vedlagt salgsoppgaven.

Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring.

Tekniske installasjoner og VVS

Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Automatisk vannstopper med fuktsensor i fordelerskap. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i vegg på teknisk rom. Varmtvannsbereder på 99L (fra 2017) plassert på vegg i teknisk rom. Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat i kjøkkenets ventilator.

Selger opplyser om at de benytter Telia som bredbåndsløseleverandør.

Løsøre og tilbehør

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

Tomten

4006,00 kvm felles tomt.

Parkering

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass på felles parkeringsplass utenfor bygningen (det er klargjort for elbil-lader).

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Beliggenhet

Skole og barnehage

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

Barnehager:

Olstadmoen barnehage (0-5 år), ca. 0,4 km, 5 min gange.

Soria Moria barnehage (1-4 år), ca. 0,9 km, 10 min gange.

Alvheim Barnhage (1-5 år), ca. 1 km, 12 min gange.

Skoler:

Åreppen skole (1-7 kl.), ca. 0,9 km, 10 min gange.

Bakke skole (1-7 kl.), ca. 1,4 km, 17 min gange.

Vesong ungdomsskole (8-10 kl.), ca. 1,3 km, 15 min gange.

Jessheim videregående skole, ca. 8,6 km, 11 min med bil.

Hoppensprett vgs Jessheim, ca. 15 min med bil.

Adkomst

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med EIE visningskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Østerudvegen 46 ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Kløfta/Åreppen. Her bor du i et trygt og etablert nabolag. Det er flotte uteområder og et aktivt nærmiljø. Området er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerte og godt voksne, og byr på både ro og et inkluderende naboskap.

Fra boligen er det kort vei til barnehager og skoler. Blant annet ligger Olstadmoen barnehage kun ca. 5 minutters gange unna, mens Åreppen skole ligger ca. 10 minutters gange fra eiendommen. For ungdomstrinnet er det ca. 15 minutters gangavstand til Vesong ungdomsskole, og videregående elever har bl.a. Jessheim vgs innen ca. 11 minutters kjøretur.

Dagligvarehandel kan gjøres hos f.eks. Rema 1000 Kløfta som er ca. 6 minutter unna, og Romerikssenteret med et variert utvalg av butikker, apotek, og servicetilbud nås på ca. samme tid.

Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt. Det er bussholdeplass på Averstadmoen (ca. 2 min gange) med flere linjer. Togtilbudet fra Kløfta stasjon ligger ca. 7 minutters gange fra boligen og tar deg enkelt til både Oslo og Gardermoen. Oslo Lufthavn ligger kun ca. 13 minutters kjøretur unna.

For de som ønsker et aktivt liv, er det flere idrettsanlegg og treningsmuligheter i nærheten. Åreppen skole har aktivitetstall. Det finnes treningsentre som Sportica og Nemus i kort avstand.

Økonomi

Eiendomsskatt

Det er ikke innført eiendomsskatt i kommunen.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 12 982 pr. år.

I dette inngår gebyr for: vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene utgjør kr. 2 200,- pr. mnd. og inkluderer: Forsikringer, TV-anlegg/bredbånd, Drift og vedlikehold, vaktmester tjenester og andre driftskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell rentøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre løpende kostnader

I tillegg til offentlige/ kommunale avgifter kommer kostnader ifb strøm, forsikring, tv/internett, mm. Listen er ikke uttømmende.

Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer: 6676474

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023:

Som primærbolig kr. 825 000,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 3 300 000,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt årlig, og det henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Sameiet

AVERSTADHAGEN 3, Orgnr: 921 333 102
Forretningsfører: Agio Forvaltning

Dyrehold er tillatt.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Fellesgjeld

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 0,- pr. 03.09.2025. Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 03.09.2025. Andel fellesformue er kr. 33 062,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Årsregnskap

Sameiet hadde regnskapsåret 2023 inntekter på kr. 676 466, utgifter på kr. -503 005 og et årsresultat på kr. 186 611. Regnskapet og øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse hos megler.

Styregodkjenning og forkjøpsrett

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at

godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Seksjonen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 07.04.2020 som omhandler Østerudvegen 34-88.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Olstadmoen B2.» m/best. vedtatt 08.11.2016.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse -fremtidig vedtatt 23.03.2021.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Olstadmoen» vedtatt 11.04.1988.

Vei, vann og kloakk

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Vannmåler er installert.

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 358636, tgl. 24.01.2018 - Seksjonering

SNR: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70 / 1600

Beskrivelse:

Dnr. 12687, tgl. 13.12.1999 - Best. om vann/kloakkledn.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Rettighetshaver ULLENSAKER KOMMUNE

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 25409, tgl. 10.01.2014 - Best. om adkomstrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 776344, tgl. 17.07.2017 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder drift og vedlikehold av VA-anlegg og overvannsanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 776344, tgl. 17.07.2017 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om utbedring og oppgradering av overvannsanlegg
Bestemmelse om å erstatte høyspentledning med nedgravd strømkabel
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 1167206, tgl. 23.10.2017 - Bestemmelse om adkomstrett
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 1167206, tgl. 23.10.2017 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om beplantning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 1268978, tgl. 14.11.2017 - Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 1268978, tgl. 14.11.2017 - Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 1167206, tgl. 23.10.2017 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 1268978, tgl. 14.11.2017 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler og vedtekter på lik linje som eier. Utleie skal meldes styret.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Kjøpsvilkår

Totalpris inkl. omkostninger

Prisantydning kr 3 890 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 97 250,00,-
Pantattest kjøper (avsatt) kr 260,00,-
Tingl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Tingl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 998 550,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning, og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kjøpekontrakt og overtakelse

Partene er forpliktet til å signere kjøpekontrakt utarbeidet av eiendomsmeidlerforetaket rett etter aksept av bud. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmeidler før bud inngis.

Boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring

EIE tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Budgivning

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

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

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i hjem/finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt.

Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forhold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmegler skal kontrollere budgiverens finansiering før handel sluttes.

Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Betalingsbetingelser

Fullstendig kjøpesum inkludert omkostninger, samt eventuelt pantedokument tilknyttet lån, skal kunne disponeres over hos megler senest 2 virkedager før overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Lovanvendelse

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

Personvern

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret for videre oppfølging. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften. Mulighetene for å få slettet personopplysninger er derfor begrenset. Les mer om EIE's behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på eie.no/personvern

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift, som pålegger oss å gjennomføre kundekontroll av selger og kjøper, herunder fullmektiger. Slike kontrolltiltak vil i praksis gjøres ved å bekrefte våre kunders og reelle rettighetshaveres identitet, samt å innhente informasjon knyttet til handelens formål og tilsiktede art.

Dersom kjøper ikke bidrar til dette, og det medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig.

I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kontrolltiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

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

Meglernes vederlag

Følgende er avtalt om meglernes vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 35 000 inkl. mva

Tilrettelegging: kr. 15 000,00

Grunnpakke eierseksjon: kr. 15 000,00

Visningspakke: kr. 3 000,00

Overtakelseshonorar: kr. 3 000,00

Oppgjørsgebyr: kr. 7 500,00

Gebyr for utsatt betaling: kr. 4 500,00

Markedspakke Premium: kr. 20 000,00

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. stipulert til ca. kr. 25 000.

Samlet skal selger betale ca. kr. 128 000 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Ved beregning av vederlaget tas det utgangspunkt i timespris på oppdraget. Alle priser er inkl. mva.

Om oppdraget

Oppdr.nr: 20251323

Ansvarlig megler: Aleen Bajwa

EIE Jessheim

Øvre Romerike Eiendomsmegling AS

NO 826 962 992 MVA

Produkter eller tjenester som tilbys partene i forbindelse med oppdraget

Meglerforetaket og EIE-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføring av megleroppdraget.

Dette gjelder følgende:

- Gjensidige forsikring tilbyr boligselger- og boligkjøperforsikring samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll for EIE. Kunder tilbys ulike leverandører for strøm, alarm og bredbånd avhengig av tilbydere i kundens nærområde
- EIE AS (morselskap for franchisegiver i EIE-kjeden) og enkelte meglerkontor i EIE-kjeden har indirekte eierinteresser i Bomega AS (Hjem.no) i ulike eierkonstellasjoner gjennom EIE Hjem AS.
- Finit Deleie tilbyr deleie på enkelte objekter
- Secundo er en markeds plass for salg av brukt gjenstander

Les mer om våre samarbeid og investeringer her: eie.no/eiendom/eie-investerer

Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.09.2025



16





17





18





19





20





21





22





23





24





25





26





27





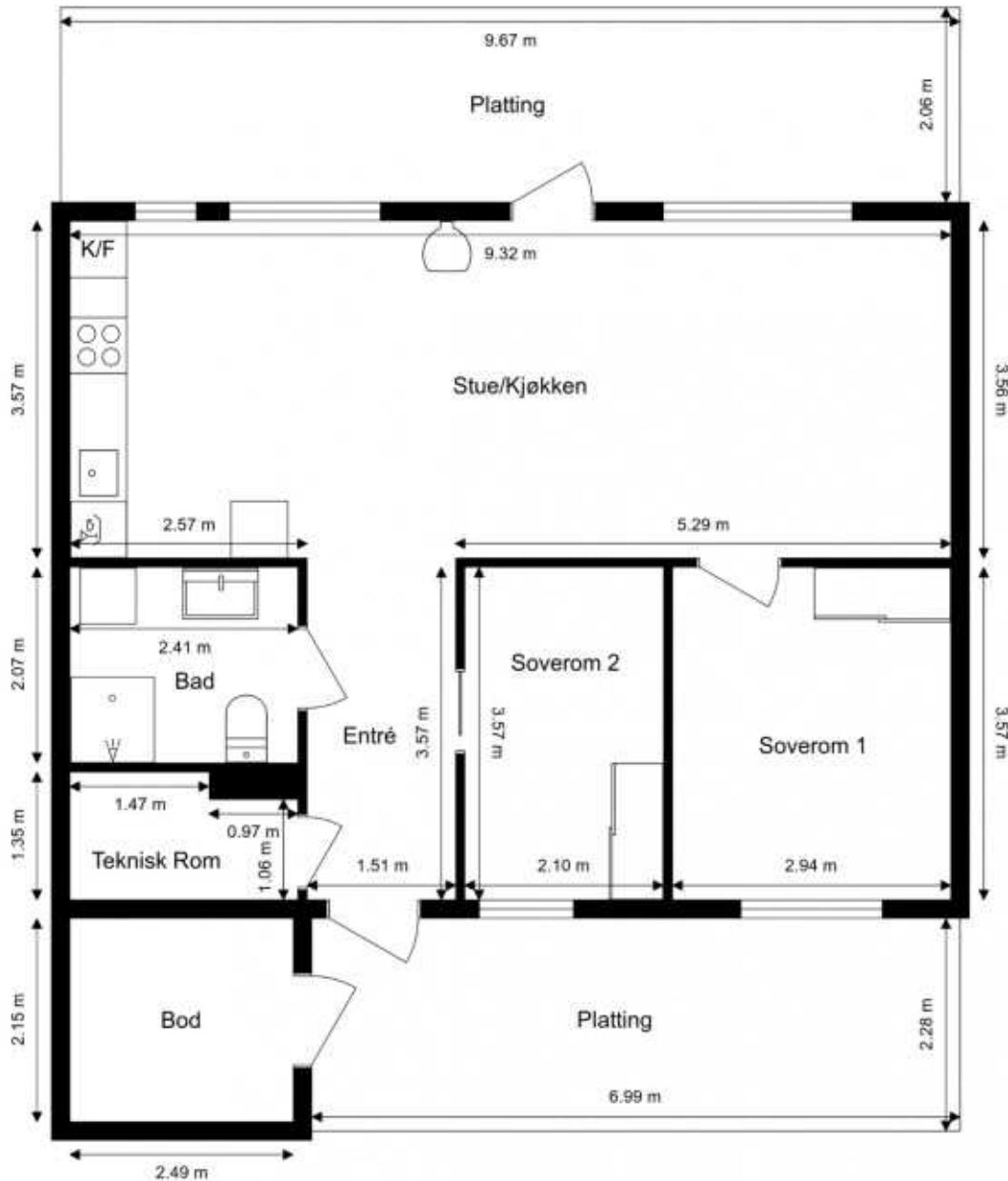
28





Plantegning

Østerudvegen 46, 2040 KLØFTA
Leilighet. - 1. etg.



Ordernr. 15075146



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer.

Informasjon & dokumenter



III

Nabolagsprofil

Østerudvegen 46 - Nabolaget Kløfta/Åreppen - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

| | |
|-------------------|----------|
| 🚏 Averstadmoen | 2 min 🚶 |
| Linje 425, 436 | 0.2 km |
| 🚉 Kløfta stasjon | 7 min 🚶 |
| Linje R13, R13x | 0.6 km |
| ✈ Oslo Gardermoen | 13 min 🚗 |

Skoler

| | |
|--------------------------------|----------|
| Åreppen skole (1-7 kl.) | 10 min 🚶 |
| 311 elever, 16 klasser | 0.9 km |
| Bakke skole (1-7 kl.) | 17 min 🚶 |
| 566 elever, 28 klasser | 1.4 km |
| Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) | 15 min 🚶 |
| 374 elever, 16 klasser | 1.3 km |
| Jessheim videregående skole | 11 min 🚗 |
| 1150 elever, 63 klasser | 8.6 km |
| Hoppensprett vgs Jessheim | 15 min 🚗 |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|----------------------|---------|
| 🚗 Romerikssenteret | 5 min 🚶 |
| EVBox Aspertunet 1-4 | 9 min 🚶 |

«Det er trygt, barnevennlig og godt. Sosiale og gode, omtenkssomme naboer og et trivelig miljø for barna å vokse opp i.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

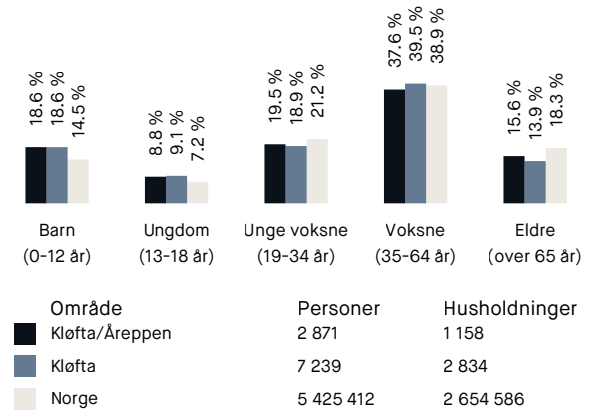
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

| | |
|--------------------------------|----------|
| Olstadmoen barnehage (0-5 år) | 5 min 🚶 |
| 63 barn | 0.4 km |
| Soria Moria barnehage (1-4 år) | 10 min 🚶 |
| 14 barn | 0.9 km |
| Alvheim Barnhage (1-5 år) | 12 min 🚶 |
| 59 barn | 1 km |

Dagligvare

| | |
|-----------------------|---------|
| Rema 1000 Kløfta | 6 min 🚶 |
| Post i butikk | 0.5 km |
| Meny Romerikssenteret | 6 min 🚶 |

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Tog

Støynivået

Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

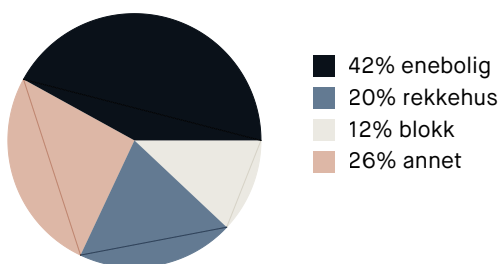
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

| | |
|---------------------------|----------|
| ⚽ Åreppen skole | 10 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.9 km |
| ⚽ Kløfta stadion | 11 min 🚶 |
| Ballspill, fotball | 1 km |
| 🏊 Nemus Fysio | 5 min 🚶 |
| 🏊 Sportica Kløfta | 9 min 🚶 |

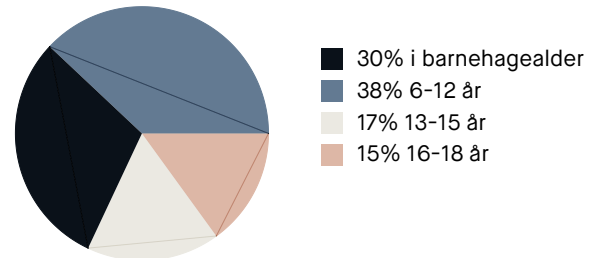
Boligmasse



Varer/Tjenester

| | |
|-----------------------|---------|
| 📺 Romerikssenteret | 6 min 🚶 |
| 🏪 Boots apotek Kløfta | 6 min 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

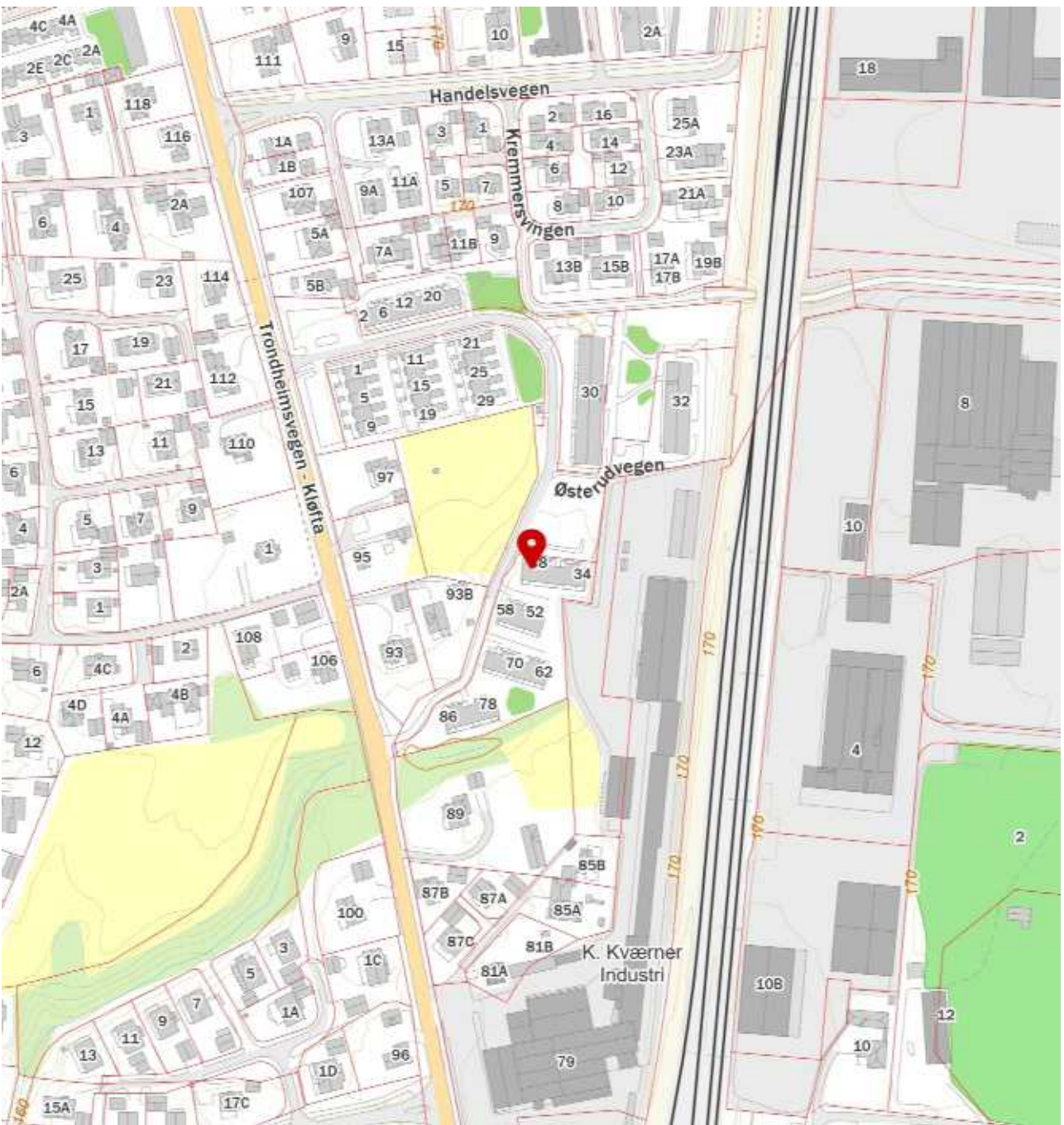
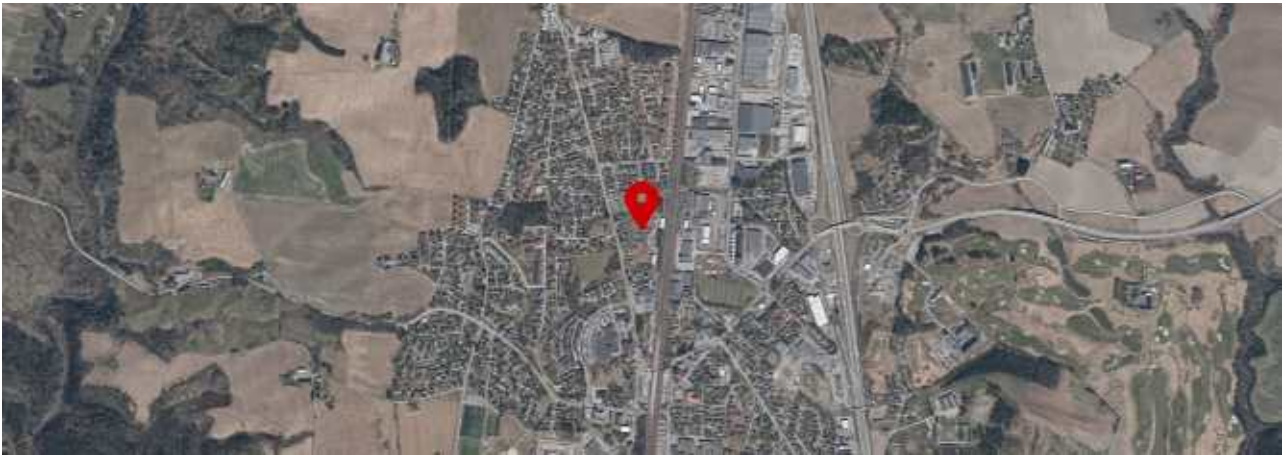
■ Kløfta/Åreppen

■ Kløfta

■ Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 33% | 33% |
| Ikke gift | 54% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |



36



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Østerudvegen 46
2040 KLØFTA
Gnr./Bnr.: 16/236
Seksjonsnr. : 4
Ullensaker kommune

37

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 76 m²

Totalt bruksareal (BRA): 76 m²

Befaring

Befaringsdato: 26.08.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Andreas Norbeck Sveen

Signatur inspektør: Andreas Norbeck Sveen

Mobil: 98459977

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

38

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Befaringsdato | 26.08.2025 |
| Referansenummer | 15075146 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 20-25-1323 |
| Hjemmelshaver/selger | Hamza Nadeem |
| Bygningssakkyndig inspektør | Andreas Norbeck Sveen |
| Tilstede på befaringen | Hamza Nadeem. |
| Utvendige snødekte flater | Nei. |
| Utetemperatur | 16°C. |
| Rapportdato | 03.09.2025 12:40 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---------------------|--------------------------------|
| Type objekt | Selveierleilighet |
| Gate/vei adresse | Østerudvegen 46 |
| Postnummer/sted | 2040 KLØFTA |
| Kommune | 3209 - Ullensaker |
| Gnr./Bnr.: | 16/236 |
| Seksjonsnr. | 4 |
| Borettslag / Sameie | Averstadhagen 3 boligsameie |
| Tomt | Eiet tomt: 4006 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet. | 2018 | | |

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Averstadhagen 3 boligsameie, beliggende på Kløfta i Ullensaker Kommune. Sameiet består av 28 seksjoner med felles tomt. Fellesarealer opparbeidet med gruslagte og asfalterte internveier, sittegrupper, plenareal og diverse beplantninger. Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass på felles parkeringsplass utenfor bygningen. Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligbygg over to etasjer. Bygningen har støpt betongplate på mark. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Pulltak i trekonstruksjoner utvendig tekket med takpapp (ikke besikttet). Leiligheten har entrédør av tre med glassfelt og brannklasse B-30 fra byggeår. Terrassedør med karm av pvc og to-lags glass fra byggeår. vinduer med karm av pvc og tre-lags glass fra byggeår. Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets første etasje. Adkomst via overbygget inngangsparti. Leiligheten består av entré, teknisk rom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom.

Utgang fra stue til sørvendt markterrasse.

Utgang fra entré til nordvendt markterrasse.

Leiligheten disponerer en utvendig bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablommessig prisanslag |
|--|--------|---------------------|------|--------------------------|
| Våtrom - Bad. | | Overflater vegger | 8 | |
| Øvrige rom | | Overflater gulv | 9 | |
| | | Innerdører | 9 | |
| Terrasser / platting på terreng - Markterrasse ved stue. | | Platting på terreng | 11 | |

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

| Leilighet. | Bruksareal (BRA) | | | | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---|---|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | |
| 1. etg. | 70 | 6 | | 76 | 36 |
| | Entré, teknisk rom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og 2 soverom. | Bod. | | | 2 markterrasser. |
| SUM | 70 | 6 | | 76 | 36 |
| Total bruksareal: 76 m² | | | | | |

Kommentar til areal

Utgang fra stue til sørvendt markterrasse oppmålt til 20 m² (TBA)

Utgang fra entré til nordvendt markterrasse oppmålt til 16 m² (TBA)

Leiligheten disponerer en utvendig bod på 6 m² (BRA-e)

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass på felles parkeringsplass utenfor bygningen (det er klargjort for elbil-lader).

Leiligheten inneholder 66 m² P-ROM og 4 m² S-ROM. S-ROM består av teknisk rom/bod inkludert vegger mot tilstøtende rom.

Rapport

Våtrom - Bad.

Bad fra byggeår.
Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Flislagte vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med sidelys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra topp overflate gulv ved døråpning og til topp overflate gulv ved sluk er på tilfeldig sted målt til 44 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



TG 2

Overflater vegger

Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.



TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

44

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.
Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk balansert ventilasjon i boligen.
Kømfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 1

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og gulvbelegg i teknisk rom.
Veggflater i malte flater og takplater i himling.
Glatte innerdører.
Balansert ventilasjon.
Peisovn i stue.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon



TG 2

Overflater gulv

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

Innerdører

Innerdør ved bad har svelleskader i bunn av dørbblad. Tiltak kan iverksettes ved behov.

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

Stålpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.



TG 1

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

Ildsteder inne i boligen

45

Etasjeskiller - 1.etg.

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: .



TG 1

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

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt til 4 mm i entré og 4 mm i stue.

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

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Automatisk vannstopper med fuktsensor i fordelerskap.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i vegg på teknisk rom.
Varmtvannsbereder på 99L (fra 2017) plassert på vegg i teknisk rom.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat i kjøkkenets ventilator.



TG 1

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse av EI-anlegg:
Sikringskap med automatsikringer og kursoversikt er plassert i teknisk rom.
Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Det er fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

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

46

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Fra byggeår.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 1

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med glassfelt og brannklasse B30.
Vinduer med karmen av pvc, og tre-lags glass (fra byggeår).
Terrassedør med karmen av pvc, og to-lags glass (fra byggeår).



TG 1

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

Vinduer - Dører

Terrasser / platting på terreng - Markterrasse ved stue.

Utgang fra stue til sørvendt markterrasse på 20 m².
Markterrasse i trekonstruksjoner.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.



TG 2

Platting på terreng

Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Overflatebehandling bør fornyes.

Terrasser / platting på terreng - Markterrasse ved entré.

Utgang fra stue til nordvendt markterrasse på 16 m².
Markterrasse i trekonstruksjoner.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Terrassen har utebelysning og utvendig vannkran.



TG 1

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

Platting på terreng

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder i boligen målt til: 2,50 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 12.03.2018, arbeidene gjelder montering og kobling av tilknytningsskap ute, sikringskap inne, koblingsskap mellom to moduler. Samt montering av elektroanlegg i sportsbod, lys ute på fasade, stikkontakt ute på fasade, koblinger av varmtvannsbereder, jording av vannrør, montering av komfyrvakt.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert og datert 25.08.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]

| Kursnavn | Varighet | Antall | Samlet |
|---------------------|----------|--------|--------|
| 1. Elektrisk anlegg | 10 | 1 | 10 |
| 2. Sikringskap | 10 | 1 | 10 |
| 3. Elektrisk anlegg | 10 | 1 | 10 |
| 4. Sikringskap | 10 | 1 | 10 |
| 5. Elektrisk anlegg | 10 | 1 | 10 |
| 6. Sikringskap | 10 | 1 | 10 |
| 7. Elektrisk anlegg | 10 | 1 | 10 |
| 8. Sikringskap | 10 | 1 | 10 |
| 9. Elektrisk anlegg | 10 | 1 | 10 |
| 10. Sikringskap | 10 | 1 | 10 |

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]

Egenerklæring

Østerudvegen 46, 2040 KLØFTA

25 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|-----------------|-----------------|--------------|
| Østerudvegen 46 | Østerudvegen 46 | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

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.

Flyttet inn mars 2024. Leid ut fra 2019-2024 februar.

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 eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 92830054

Informasjon om selger

Selger

Nadeem, Hamza

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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

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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

53

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?

Fellesområdene har snegler på sommeren. (gressplenene)

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

54

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forskringsnummer 95243841

Egenerklærings skjema

Name

Nadeem, Hamza

Date

2025-08-25

Identification

 Nadeem, Hamza



Egenerklæringsskjema

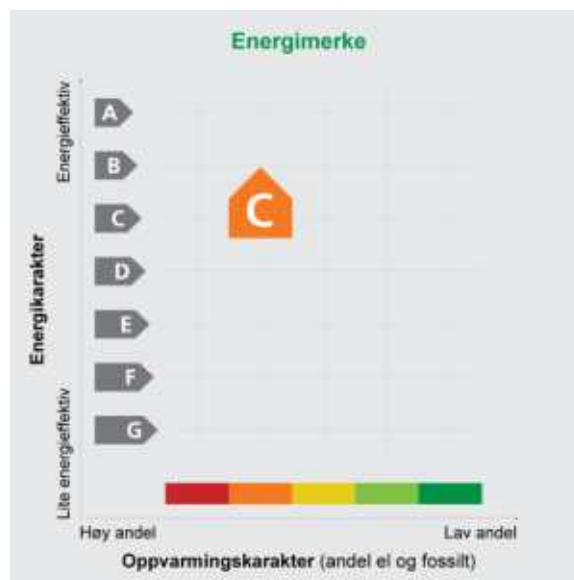
Signed by:

Nadeem, Hamza

25/08-2025
10:53:16

BANKID

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Adresse | Østerudvegen 46 |
| Postnr | 2040 |
| Sted | KLØFTA |
| Andels- /leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 16 |
| Bnr. | 236 |
| Seksjonsnr. | 4 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 300653730 |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2019-1043410 |
| Dato | 27.08.2019 |



| | |
|-------------|--------------------|
| Innmeldt av | Madeleine Johansen |
|-------------|--------------------|

58

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Installere luft/luft-varmepumpe

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Annet småhus

Byggeår: 2018

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 69

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Balansert

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Østerudvegen 46

Postnr/Sted: 2040 KLØFTA

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 27.08.2019 15:21:13

Energimerkenummer: A2019-1043410

Ansvarlig for energiattesten: Madeleine Johansen

Energimerking er utført av: Madeleine Johansen

Gnr: 16

Bnr: 236

Seksjonsnr: 4

Festenr:

Bygnnr: 300653730

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 2: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

62

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

VEDTEKTER
for
AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE

Adresse:

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av

lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

Sist endret i årsmøtet 27.04.2023

§ 1
Navn

Sameiets navn er Averstadhagen 3 Boligsameie

§2
Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 16 og bnr 236 i Ullensaker kommune med påstående bygninger.

Sameiet består av 28 boligseksjoner.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Medlemskap i Averstadhagen 3 Boligsameie innebærer forpliktende medlemskap i Averstadhagen Utomhussameie.

Det medfølger en bruksrett til en fast parkeringsplass for hver seksjon, beliggende på eiendommen til Averstadhagen Utomhussameie.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal).

Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører og (store deler av) utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringssskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§3
Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens §13.

§4

Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å utnytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Det er avtalt rett til bruk av fellesarealer for parkering, jf § 18.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. §3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§5

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller evt. sameiets forretningsfører/regnskapsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder bortleie av bruksretter og tilleggsdeler til seksjonen.

En parkeringsplass kan leies eller lånes ut sammen med seksjonen eller til andre sameiere i eierseksjonssameiet eller eier av bruksenhet i Averstadhagen.

§6

Ordinært Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes

behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskaps- evt. regnskapsoversikt
- valg av styre

Årsberetning og regnskaps- evt. regnskapsoversikt skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§7

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. §6.

§8

Sameiermøtets vedtak

Hver seksjon har en stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging. Påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål

- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §15
- e) endring av rett til bruk av parkeringsplasser og hageareal (jf §§ 2 og 18).

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

§9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene

§10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§11

Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglement for sameiet.

§12

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Balkonger/ terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Dog skal sameieren vedlikeholde innvendige flater, samt holde sluk fritt for løv mv.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholds-arbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Montering av varmepumpe/aircondition er ikke tillatt.

§13

Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiere som har bruksrett til hage på deler av fellesareal beliggende på Averstadhagen Utomhussameie (jf § 2) har rett og plikt til å vedlikeholde dette arealet. Ved tilpasning/endring av utforming av arealet skal det søkes styret i Averstadhagen Utomhussameie om tillatelse.

§14

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles på eierne av boligseksjonene med en lik andel pr. Seksjon, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. §17
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- d) kostnader til vaktmestertjenester
- e) strøm i fellesarealer og felles kommunale avgifter

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av sameiermøtet med 2/3 flertall.

§15

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§16

Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk

§17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

Egenandel etter forsikrings-skade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseier.

§18

Parkering

Sameiets parkeringsplasser ligger på eiendommen gnr 16, bnr 150 m fl. som ligger i et tingsrettslig sameie med Averstadhagen 1 boligsameie, Averstadhagen 2 Boligsameie og rekkehusene. Parkeringsplassene er tildelt egne nummer i vedlagte utomhusplan (vedlegg 2) som angir hvilken parkeringsplass den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett til.

§19

Panterrett

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. Eierseksjonsloven §25

§20

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Medfører en sameiers 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 av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§21

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§22

Overgangsbestemmelser

Dette punktet gjelder fram til siste seksjon i siste byggetrinn innenfor prosjektet Averstadhagen er solgt og overtatt av kjøper. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Skanska Bolig AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Frem til siste boligseksjon i Averstadhagen 3 boligsameie er solgt, har Skanska Bolig AS rett til å benytte ikke overtatte boligseksjoner som visningsleiligheter, herunder å ha salgsaktiviteter i nevnte seksjoner og tilhørende fellesarealer.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller når fellesareal og den sist ferdigstilte seksjon i prosjektet er ferdigstilt og overlevert kjøper.

ooOoo

Husordensregler i Averstadhagen 3 Boligsameie

Beboerne plikter å følge bestemmelse i husordenen og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden, og andre som gis adgang til eierseksjonen. Den skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ved sammenkomster/party husk å varsle naboene dine. Husreglene skal sikre beboerne orden, ro og ikke minst hygge i hjemmene.

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, det må ikke foretas støyende arbeid i dette tidspunkt.

1. Ervervsmessig musikk - og sangundervisning tillates bare etter innhentet samtykke fra naboer.
2. Beboerne plikter å verne om plener, beplantning og andre ytre anlegg. Flaggstenger, antenner, tørkestativ, markiser, le-vegger, skilt og lignende kan bare settes opp etter styrets godkjenning. Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, eller foreta bygningsmessige forandringer. Styret skal godkjenne alle typer fasadeendringer, og ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
3. Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres, vedlikeholdes eller repareres på sameiets område utenom de regulerte biloppstillingsplassene. Beboere har ikke lov til å benytte seg av gjesteparkeringen, heller ikke til firmabil beboer innehar.
4. Dyrehold er tillatt. Katteeiere og hundeeiere tar ekstra hensyn i forhold til sandkassene. Hunder holdes i bånd. Ingen lar dyreekskrementer ligge igjen på Averstadhagens område. Dette kastes i «restavfall».
5. Brennende eller lett antennelig søppel må ikke kastes i søppeltønnene. Vær nøye med sortering av søppel på grunn av plassen, og ikke minst hygiene. Ingen er tjent med rotter og annet utøy. (Sekker til plastavfall og grønne poser til matavfall kan hentes gratis, ligger i kasser ved postkassene. Det er **ikke** lov å hensette søppel og annet ved søppeltønnene. Sorte søppelsekker er ikke tillatt i Ullensaker kommune.
6. Beboerne er ansvarlige for at vegger ikke blir tilsølt eller beskadiget. Hver enkelt beboer sørger for utvendig renhold av sin del av boligen.
7. Alle rom holdes såpass oppvarmet at vann og avløp ikke fryser. (Eksempel: langtidserie på vinterstid)
8. Det er ikke tillatt å sykle på grøntarealer. Ski, aking og ballspill må ikke skje så nær boligene at det er til fare/ulempe for beboerne.
9. Det er ikke tillatt å sette opp trampoliner, dette på grunn av sikkerhet.
10. Det forventes at grøntarealet holdes ryddig og innbydende. Gressklipping/snømåking er satt bort til eget firma.
11. Grilling er tillatt, men utvis hensyn og varsomhet angående røyk og brannfare.
12. Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram, kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret gir

deretter muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i Averstadhagen 3 Boligsameie forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

13. Henvendelser fra styret til beboerne ved rundskriv, blir enten sendt på mail, eller lagt ut på Vibbo. Det er også opprettet en Facebook-gruppe (Averstadhagen 3). Her vil det gis «uoffisielle beskjeder», siden skal ikke brukes som et klageforum, og man henger ikke ut andre beboere.

14. Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal være skriftlig via brev eller mail.

15. Seksjonseiere plikter ved utleie å informere leietagere om husordensregler.

16. Solskjerming: Fast montert solskjerming skal være grått, evt. sort.



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8712966

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
29.08.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 16 BNR: 236 FNR: 4

Forespørsel datert: 26.08.2025.

Eiendom

Oppgitt areal i matrikkelen 4006,4 m². Snr. 4 har en andel på 70/1600 i sameie.

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

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

En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet –
Se 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 «Olstadmoen B2.» m/best. vedtatt
08.11.2016.

Endringer:

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – fremtidig vedtatt 23.03.2021.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Olstadmoen» vedtatt 11.04.1988.

STØYFORHOLD:

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

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

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

Stipulerte kommunale avgifter for 2025 er kr. 12982,-. Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

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

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2017.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

- Har ferdigattest. Har ikke ferdigattest.
 Har midlertidig bruksattest. Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er ifølge bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

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

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 16
Bruksnummer: 236
Festenummer:
Seksjonsnummer: 4

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.08.2025 kl. 11:50
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 24.01.2018
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 70 / 1600 i matrikkelenhet 16 / 236
Formål seksjon: Boligseksjon

Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|------------|--|
| Matrikkelenheten har andel (1 / 103) i realsameie: 16 / 150 | 8 029,5 m2 | Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet |
| Matrikkelenheten har andel (1 / 103) i realsameie: 16 / 235 | 55,8 m2 | Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet |

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---------------|--------|----------------|--------------|------------|--------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver | | 270595 | NADEEM HAMZA | | Østerudvegen 46 2040 KLØFTA | 1 / 1 |

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

| Forretning Forretningstype Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse | Status | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring Signatur Dato |
|--|---|------------------|--------------------|-------------|----------------------------------|
| Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering | 01.01.2024 | Tinglyst | | 01.01.2024 | smatmynd 01.01.2024 |
| | | Omnummerert til: | 3209 - 16/236 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3033 - 16/236 | | |
| | | Omnummerert til: | 3209 - 16/236/0/1 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3033 - 16/236/0/1 | | |
| | | Omnummerert til: | 3209 - 16/236/0/2 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3033 - 16/236/0/2 | | |
| | | Omnummerert til: | 3209 - 16/236/0/3 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3033 - 16/236/0/3 | | |
| | | Omnummerert til: | 3209 - 16/236/0/4 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3033 - 16/236/0/4 | | |
| | | Omnummerert til: | 3209 - 16/236/0/5 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3033 - 16/236/0/5 | | |
| | | Omnummerert til: | 3209 - 16/236/0/6 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3033 - 16/236/0/6 | | |
| | | Omnummerert til: | 3209 - 16/236/0/7 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3033 - 16/236/0/7 | | |
| | | Omnummerert til: | 3209 - 16/236/0/8 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3033 - 16/236/0/8 | | |
| | | Omnummerert til: | 3209 - 16/236/0/9 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3033 - 16/236/0/9 | | |
| | | Omnummerert til: | 3209 - 16/236/0/10 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3033 - 16/236/0/10 | | |
| | | Omnummerert til: | 3209 - 16/236/0/11 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3033 - 16/236/0/11 | | |
| | | Omnummerert til: | 3209 - 16/236/0/12 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3033 - 16/236/0/12 | | |
| | | Omnummerert til: | 3209 - 16/236/0/13 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3033 - 16/236/0/13 | | |
| | | Omnummerert til: | 3209 - 16/236/0/14 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3033 - 16/236/0/14 | | |
| | | Omnummerert til: | 3209 - 16/236/0/15 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3033 - 16/236/0/15 | | |
| | | Omnummerert til: | 3209 - 16/236/0/16 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3033 - 16/236/0/16 | | |
| | | Omnummerert til: | 3209 - 16/236/0/17 | | |
| | | Omnummerert fra: | 3033 - 16/236/0/17 | | |

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 16/236/0/18
Omnummerert fra: 3033 - 16/236/0/18
Omnummerert til: 3209 - 16/236/0/19
Omnummerert fra: 3033 - 16/236/0/19
Omnummerert til: 3209 - 16/236/0/20
Omnummerert fra: 3033 - 16/236/0/20
Omnummerert til: 3209 - 16/236/0/21
Omnummerert fra: 3033 - 16/236/0/21
Omnummerert til: 3209 - 16/236/0/22
Omnummerert fra: 3033 - 16/236/0/22
Omnummerert til: 3209 - 16/236/0/23
Omnummerert fra: 3033 - 16/236/0/23
Omnummerert til: 3209 - 16/236/0/24
Omnummerert fra: 3033 - 16/236/0/24
Omnummerert til: 3209 - 16/236/0/25
Omnummerert fra: 3033 - 16/236/0/25
Omnummerert til: 3209 - 16/236/0/26
Omnummerert fra: 3033 - 16/236/0/26
Omnummerert til: 3209 - 16/236/0/27
Omnummerert fra: 3033 - 16/236/0/27
Omnummerert til: 3209 - 16/236/0/28
Omnummerert fra: 3033 - 16/236/0/28

| Forretning Forretningstype Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse | Status | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring Signatur Dato |
|--|---|------------------|--------------------|-------------|-------------------------------------|
| Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering | 01.01.2020 | Tinglyst | | 01.01.2020 | smatmynd 01.01.2020 |
| | | Omnummerert til: | 3033 - 16/236 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0235 - 16/236 | | |
| | | Omnummerert til: | 3033 - 16/236/0/1 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0235 - 16/236/0/1 | | |
| | | Omnummerert til: | 3033 - 16/236/0/2 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0235 - 16/236/0/2 | | |
| | | Omnummerert til: | 3033 - 16/236/0/3 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0235 - 16/236/0/3 | | |
| | | Omnummerert til: | 3033 - 16/236/0/4 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0235 - 16/236/0/4 | | |
| | | Omnummerert til: | 3033 - 16/236/0/5 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0235 - 16/236/0/5 | | |
| | | Omnummerert til: | 3033 - 16/236/0/6 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0235 - 16/236/0/6 | | |
| | | Omnummerert til: | 3033 - 16/236/0/7 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0235 - 16/236/0/7 | | |
| | | Omnummerert til: | 3033 - 16/236/0/8 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0235 - 16/236/0/8 | | |
| | | Omnummerert til: | 3033 - 16/236/0/9 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0235 - 16/236/0/9 | | |
| | | Omnummerert til: | 3033 - 16/236/0/10 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0235 - 16/236/0/10 | | |
| | | Omnummerert til: | 3033 - 16/236/0/11 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0235 - 16/236/0/11 | | |
| | | Omnummerert til: | 3033 - 16/236/0/12 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0235 - 16/236/0/12 | | |
| | | Omnummerert til: | 3033 - 16/236/0/13 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0235 - 16/236/0/13 | | |
| | | Omnummerert til: | 3033 - 16/236/0/14 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0235 - 16/236/0/14 | | |
| | | Omnummerert til: | 3033 - 16/236/0/15 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0235 - 16/236/0/15 | | |
| | | Omnummerert til: | 3033 - 16/236/0/16 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0235 - 16/236/0/16 | | |
| | | Omnummerert til: | 3033 - 16/236/0/17 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0235 - 16/236/0/17 | | |

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysning
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 16/236/0/18
Omnummerert fra: 0235 - 16/236/0/18
Omnummerert til: 3033 - 16/236/0/19
Omnummerert fra: 0235 - 16/236/0/19
Omnummerert til: 3033 - 16/236/0/20
Omnummerert fra: 0235 - 16/236/0/20
Omnummerert til: 3033 - 16/236/0/21
Omnummerert fra: 0235 - 16/236/0/21
Omnummerert til: 3033 - 16/236/0/22
Omnummerert fra: 0235 - 16/236/0/22
Omnummerert til: 3033 - 16/236/0/23
Omnummerert fra: 0235 - 16/236/0/23
Omnummerert til: 3033 - 16/236/0/24
Omnummerert fra: 0235 - 16/236/0/24
Omnummerert til: 3033 - 16/236/0/25
Omnummerert fra: 0235 - 16/236/0/25
Omnummerert til: 3033 - 16/236/0/26
Omnummerert fra: 0235 - 16/236/0/26
Omnummerert til: 3033 - 16/236/0/27
Omnummerert fra: 0235 - 16/236/0/27
Omnummerert til: 3033 - 16/236/0/28
Omnummerert fra: 0235 - 16/236/0/28

| Forretning Forretningstype Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse | Status | Tinglysing | Endret dato | Matrikkelføring Signatur Dato |
|--|---|-----------------|--------------------|-------------|----------------------------------|
| Seksjonering | 19.01.2018 | Tinglyst | | 26.01.2018 | brudterj 19.01.2018 |
| Seksjonering | 17/6700 | Rolle | Matrikkelenhet | | Arealandring |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/1 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/2 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/3 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/4 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/5 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/6 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/7 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/8 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/9 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/10 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/11 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/12 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/13 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/14 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/15 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/16 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/17 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/18 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/19 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/20 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/21 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/22 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/23 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/24 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/25 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/26 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/27 | | |
| | | Etablert/Endret | 0235 - 16/236/0/28 | | |

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

| | | | |
|--|-------------------------------|--|--|
| Byggningsnr: 300 653 730 | Bebygd areal: 357 | Ant. boliger: 8 | Datoer |
| Løpennr: | Bruksareal bolig: 452 | Ant. etasjer: 2 | Rammetillatelse: |
| Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet: 0 | Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk | Igangsettingstillatelse: 09.11.2017 |
| Nord: 6662232 Øst: 618950 | Bruksareal totalt: 452 | Avløp: Offentlig kloakk | Tatt i bruk: |
| Bygningsendringstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. | Bruttoareal bolig: 0 | Har heis: Nei | Midlertidig brukstillatelse: 04.06.2018 |
| Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. | Bruttoareal annet: 0 | | Ferdigattest: 07.04.2020 |
| Naeringsgruppe: Bolig | Bruttoareal totalt: 0 | | |
| Bygningsstatus: Ferdigattest | Alternativt areal: 0 | | |
| Energikilder: Elektrisitet | Alternativt areal 2: 0 | | |
| Oppvarming: Elektrisk | | | |

Etasjer

| Étasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| H02 | 4 | 226 | 0 | 226 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 4 | 226 | 0 | 226 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Bruksenheter

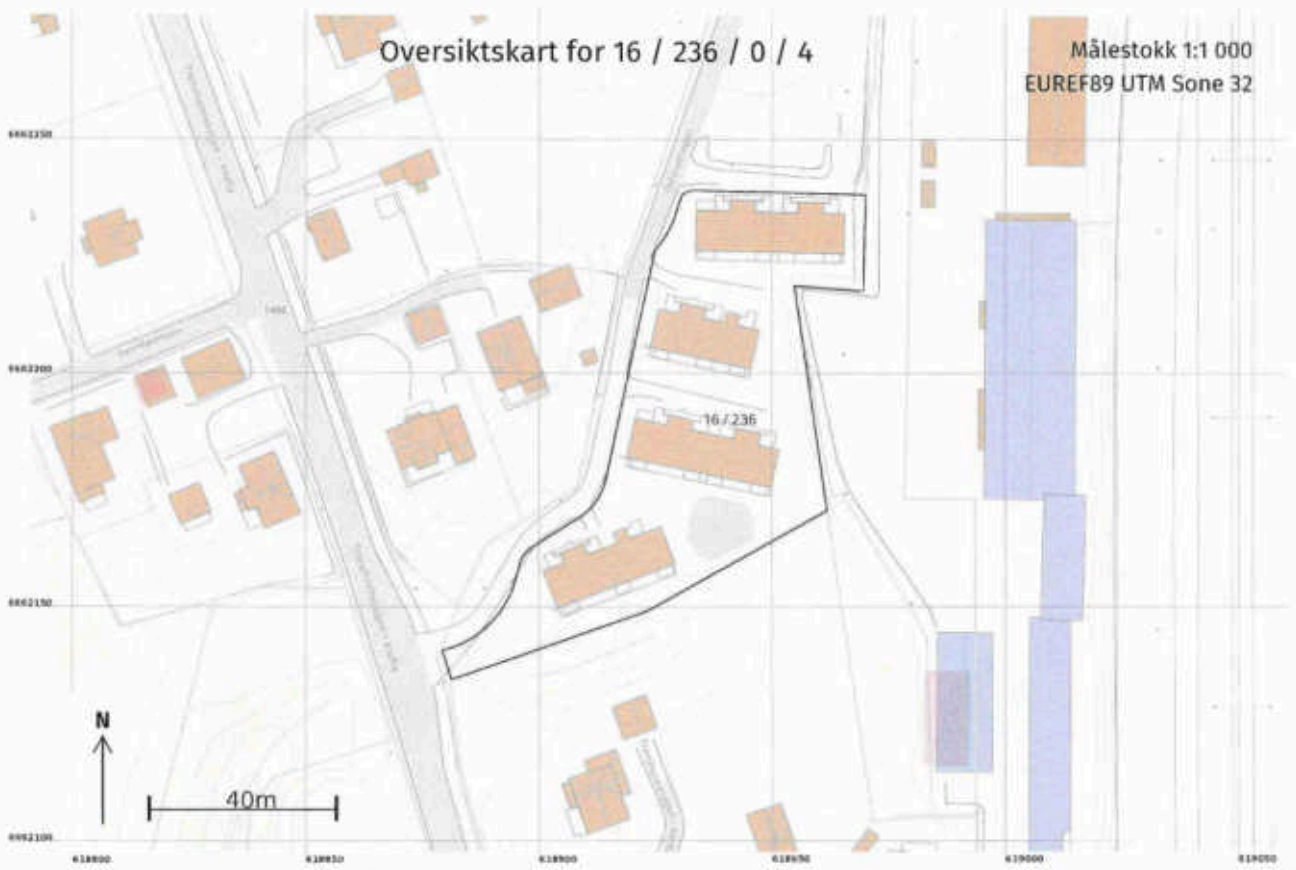
| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|-----------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| 14555 Østerudvegen 46 | H0101 | Bolig | 70 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | 16/236/0/4 |

Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|--------------|------------------|------------------|------------|-----------------------------------|
| Tiltakshaver | 979476256 | SKANSKA BOLIG AS | | Postboks 1175 Sentrum 107 OSLO |

Oversiktskart for 16 / 236 / 0 / 4

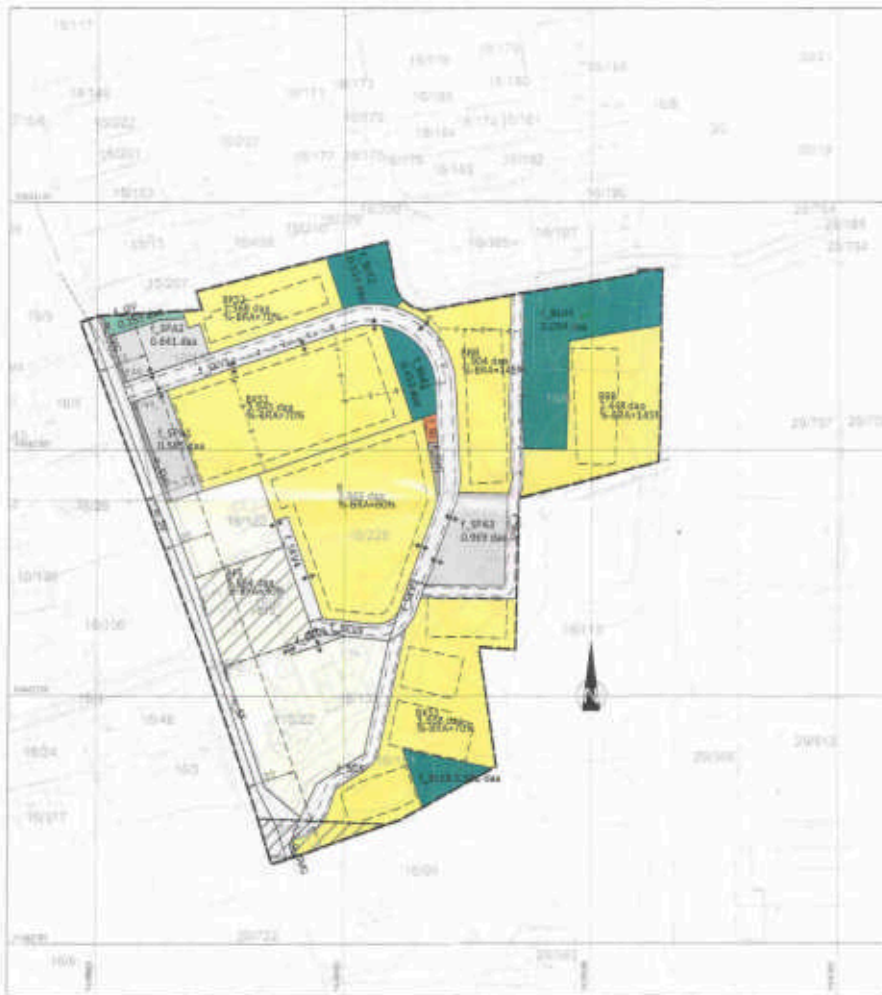
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



29.08.2025 11:50

Matrikelbrev for 3209 - 16 / 236 / 0 / 4

Side 9 av 9



TEGNFORKLARING

Linjetyper

- Parere begrensning
- Forordningsgrense
- Grense for tomteordning
- Reguleringskrets
- Byggingrense
- Grense for areal opphevelse
- Fraktdike
- Grense for areal hensynssone
- Grense for skiltingene

Formål

- 4.1) Skiltingssoner
- 4.2) Fast
- 4.3) Farsoner
- 4.4) Høydedeig
- 4.5) Sone m/angitte særlige hensyn
- 4.6) bevaring kulturmiljø

1. Bebyggelse og anlegg

- Bebyggelse
- Bebyggelse med tilhørende anlegg/bebyggelse
- Bebyggelse i kummetrett anlegg/bebyggelse

2. Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Veier
- Kjøring
- Forstu
- Samferdsel
- Areal veggrunn/ gjerrest
- Parkering

3. Grønnstruktur

- Veggrønnstruktur

Symboler

- Angivelse av mål og utvalg
- Vegning

[Signature]
 Ullensaker kommune 10/12

ULLENSAKER KOMMUNE
DETALJREGULERING FOR
OLSTADMOEN, BL. Plan Id 391

REGULERINGSOMSTENDIGHETS TILFØRSEL SOM VEDLEGG

| Artikkel | Antall | Skilting |
|--|------------|------------|
| 1. Bebyggelse og anlegg | 21220 | Skilting |
| 2. Samferdsel og teknisk infrastruktur | 11210 | Skilting |
| 3. Grønnstruktur | 14900 | Skilting |
| 4. Bebyggelse og anlegg | 700 | Skilting |
| 5. Samferdsel og teknisk infrastruktur | 110 | Skilting |
| 6. Grønnstruktur | 110 | Skilting |
| 7. Bebyggelse og anlegg | 110 | Skilting |
| 8. Samferdsel og teknisk infrastruktur | 110 | Skilting |
| 9. Grønnstruktur | 110 | Skilting |
| BEARBEIDET AV | 110 | 110 |
| REGULERINGENS | 110 | 110 |
| REGULERINGENS | 110 | 110 |

BYGGEREGULERINGEN I
 NÅLSTADMOEN 1:1000

Forslag til

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERINGSPLAN FOR GNR/BNR 16/151 M.FL.
OLSTADMOEN, ULLENSAKER KOMMUNE
9.12.2015**

Plan ID: 391

Dato for siste rev. av bestemmelsene: 04.10.2016

Dato for kommunestyrets godkjenning: 08.11.2016


6/9.12
Ullensaker kommune
Ordfører

§ 1. GENERELT

§ 1.1 Reguleringsformål:

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Energianlegg – nettstasjon
- Lekeplasser

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering

Hensynssoner:

- Sikringssoner – frisikt
- Hensynssone – bevaring
- Fareområde – høyspent

3. Grønnstruktur:

- Vegetasjonsskjerm

§2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter denne, skal gjelde. Ved søknad om tillatelse skal nødvendig støyskjerming være vist på situasjonskart.

Området omfattes av særlige bestemmelser om støy i kommuneplanens bestemmelser § 7. Dersom ny bebyggelse etableres i rød eller gul støysone jf. i kommuneplanens bestemmelse må det dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Bebyggelsen bør 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).

§ 2.2 Parkering

a) For rekkehus skal det anlegges minst 1,5 p-plasser pluss 0,2 gjesteplasser pr. boenhet, samt 2 sykkelplasser pr. boenhet. For leiligheter - og blokkbebyggelse skal det anlegges minst 1 p-plass pluss 0,2 gjesteplasser pr. boenhet, samt 2 sykkelplasser pr. boenhet. Minimum 5 % skal være HC-plasser.

b) Parkeringsanlegg skal skjermes og brytes opp med vegetasjon.

§ 2.3 Grunnforhold

a) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges detaljprosjektering i henhold til geoteknisk vurdering. Vurderingen skal redegjøre for de geotekniske forholdene og løsninger. Eventuelle avbøtende tiltak skal fremgå av vurderingen.

§ 2-4 Vann og avløp

Detaljplaner for vann- og avløpsanlegg skal behandles av kommunen. Prosjektering og utførelse skal være i henhold til Ullensaker kommunes gjeldende VA-norm. Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering med fordryningsmagasin og kontrollert påslipp på kommunalt overvannsnett. Flomveger skal sikres.

VA-nettet skal være godkjent som driftsklart av kommunen før det gis brukstillatelse til bebyggelsen som betjenes av anleggene.

§ 2.5 Leke- og oppholdsarealer

Det skal avsettes minst 30 m² tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet i umiddelbar nærhet til boligene. For boenheter med egen tomt, kan kravet reduseres til 20 m².

§3. Rekkefølgebestemmelser

§ 3.1 Støy

Eventuelle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis. Dette gjelder støyskjermingstiltak som er aktuelt for det enkelte byggetrinn.

§ 3.2 Utomhusanlegg/grønnstruktur

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal naturlig tilhørende utomhusområder være ferdigstilt. Dersom bebyggelsen blir ferdigstilt på vinterstid, skal området være ferdig opparbeidet innen 15. mai etterfølgende år.

§ 3.3 Trafikkområder

a) Vegatkomst fra Trondheimsvegen må være opparbeidet med slitelag av asfalt og gitt brukstillatelse før brukstillatelse kan gis for nye boliger.

b) Atkomster direkte til Trondheimsvegen for eneboligtomtene gnr/bnr 16/122, 16/6, 16/22 og 16/233 forutsettes stengt senest ved brukstillatelse/ferdigattest av tiltak (nye boliger) innenfor felt B eller ved vesentlig økning av antall boenheter på de aktuelle eiendommene.

§ 3.4. Leke- og oppholdsarealer

Før nye boliger tas i bruk skal tilhørende lekeplass og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet. Kwartalslekeplassen (BLK4) skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i felt BBB tas i bruk. Dersom bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret skal tilhørende leke-/oppholdsarealer være ferdigstilt påfølgende vår, innen uke 24.

§4. Bebyggelse og anlegg

§4.1 Boligbebyggelse – frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (B)

a) Feltet reguleres til en blanding av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Maksimalt tillatt %-BRA = 60 %.

b) Utforming av delområdet skal ta hensyn til bebyggelsen innenfor hensynssonen for bevaring.

§4.2 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

a) Feltet reguleres til frittliggende ene-/tomannsbolig, i tråd med dagens bruk. Maksimalt tillatt BYA er 30 %.

b) Maks. gesimshøyde er 6,5 m og maks. mønehøyde 8,5 m målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget.

c) Garasje/carport/utebod skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Maksimal mønehøyde er 5,0 m over gjennomsnittlig, planert terreng. De kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og tillates plassert utenfor viste byggegrenser inntil 1,5 meter fra veg dersom garasjen/carporten legges parallelt med veggen og forholdene ellers ligger til rette for det.

d) Der situasjonen etter kommunens skjønn tilsier det, kan det kreves utomhusplan, oppriss av fasaderekke, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak.

§4.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-3)

a) Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av leilighets- og rekkehus.

Maksimalt tillatt %-BRA = 70 %.

b) Maksimal gesims- og mønehøyde er 9,0 meter fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde rundt huset. Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke ved beregning av gesimshøyde.

c) For bebyggelsen innenfor felt BKS2 tillates det at balkonger overskrider byggegrensen mot felles privat veg med inntil 1,8 meter.

§4.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

a) Det tillates oppført blokkbebyggelse. Maksimalt tillatt %-BRA = 145 %. Arealer under terreng skal ikke inkluderes i beregningen av utnyttelsesgrad.

b) Det tillates inntil 4 etasjer der maksimal gesims- og mønehøyde er 14,0 meter fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde rundt huset.

- c) Det skal i forbindelse med byggesøknad dokumenteres sol- og skyggeforhold for 1. mars kl. 09-12-15-18.
- d) Jernbaneverket har rett til atkomst inn til støyskjerm for kjøring, parkering og vedlikehold.
- e) Det tillates opparbeidet 2 HC-parkeringsplasser innenfor feltet forutsatt at de ligger syd i feltet og inn mot kjørbar gangvei.

§ 4.5 Lekeplasser (BLK1-4)

- a) Uteoppholdsarealer tilrettelegges for lek og flerbruk. Endelig løsning og fordeling mellom de ulike funksjonene skal framgå av utomhusplan.
- b) Lekearealene skal opparbeides på en god måte med egnet lekeutstyr samt sittemøbler for voksne. Opparbeidelse av BLK4 i form av lekeutstyr mv. skal skje minimum 50 meter fra jernbanesporet.
- c) BLK1 er felles for beboerne innenfor felt BKS1. BLK2 er felles for beboerne innenfor felt BKS2. BLK3 er felles for beboerne innenfor felt BKS3. BLK4 er felles for beboerne innenfor planområdet og eiendommene mellom Handelsvegen og planområdet.

§5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Kjøreveg (SV, SKV1-4)

- a) Tiltak som berører fylkesveger må etableres i hht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen.
- b) Veger skal opparbeides med tverrprofiler som angitt på plankartet.
- c) SV er offentlig vei. SKV1 skal være felles for alle byggefeltene. SKV2 skal være felles for BKS3, felt B og felt BFS. SKV3 skal være felles for BFS og felt B. SKV4 er felles for gnr/bnr 16/122 og felt B.

§ 5.2 Gang-/sykkelveg (SGS)

- a) Gang-/sykkelvegen skal opparbeides med tverrprofil som angitt på plankartet.
- b) Gang- og sykkelveg (SGS) og SKV2 skal være åpen for allmenn ferdsel. Allmennhetens rett til bruk skal sikres gjennom tinglysning. Ullensaker kommune kan godkjenne at tinglyst rettighet oppheves.
- c) Gang-/sykkelveien tillates benyttet som kjørbar gangvei inn til boliger i felt BBB og felt BKS3, men skal ikke benyttes til ordinær bilkjøring.

§ 5.3 Parkering

- a) f_SPA1 er gjesteparkeringsplass felles for all ny bebyggelse innenfor planområdet bortsett fra feltene B og BFS. f_SPA2 skal være parkeringsplass for felt BKS2 og gjesteparkeringsplass for all ny bebyggelse innenfor planområdet bortsett fra feltene B og BFS. f_SPA3 skal være parkeringsplass for felt BKS3.

b) Feltene f_SPA2 og 3 tillates bebygd med garasjer/carporter. Maksimal gesims- og mønehøyde for disse er 4,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Material- og fargevalg skal harmonere med tilhørende bebyggelse. Parkeringsplasser på terreng tillates opparbeidet utenfor byggegrensen (nærmere enn 20 meter fra senterlinje) mot Trondheimsvegen.

c) Renovasjonsløsninger tillates etablert innenfor feltene f_SPA2 og f_SPA3.

§ 5.4 Renovasjon

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i henhold til kommunens renovasjonsforskrift. Det skal legges til rette for fellesløsninger i form av nedgravd avfallsløsning for felt B2 Olstadmoen.

§ 6. Grønnstruktur

Mellom parkeringsplass f_SPA2 og gnr 15/207 skal det etableres en jordvoll på ca. 1 meters høyde. Foten på vollen skal ligge 1 meter fra tomtegrensen. Den skal beplantes med vintergrønt for å skjerme nabo mot billys og innsyn.

§ 7. Hensynssoner

§ 7.1 Sikringssoner – frisikt

I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers kjørebane. Enkeltstående trær med tilfredsstillende oppkvisting kan tillates dersom de ikke er sikthindrende og som ikke kommer i konflikt med sikkerhetssonen langs veien.

§ 7.2 Hensynssone - bevaring

Bebyggelsen innenfor hensynssonen tillates ikke revet, men skal ivaretas i helhet, volum og detaljering. Ved utbedring, reparasjon eller evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Taktekking, paneling, vinduer, fargevalg o.l. skal være tilsvarende opprinnelig.

Fortetting innenfor hensynssonen tillates ikke. Nybygg i tilstøtende områder skal gis en utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering og fargevalg som harmonerer med den verneverdige bebyggelsen.

Eventuelle tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges fylkeskonservator for uttalelse.

§ 7.3 Faresone (høyspentledning)

Det tillates ingen form for bygningsmessig aktivitet innenfor hensynssonen. For alle tiltak innenfor hensynssonen må det søkes netteier om tillatelse.



SIV. ING. STENER SØRENSEN AS
Postboks 2125 Strømsø
3003 DRAMMEN

Saksnr.:
2016/6321-195

Deres ref.:

Saksbehandler:
Mari Wethal Eidem

Dato:
07.04.2020

GNR 16/236 - FERDIGATTEST - LEILIGHETSBYGG

| | | | |
|--------------|---------------------------|-----------|---------------------------------|
| Gnr/Bnr | 16/236 | Byggested | Østerudvegen 34-88, 2040 Kløfta |
| Tiltakshaver | SKANSKA BOLIG AS | Ansv. SØK | Siv Ing Stener Sørensen AS |
| Tiltak | Nye bygg - Leilighetsbygg | | |

Dokumentasjon og avgitt erklæring

Ferdigattest gis på grunnlag av anmodning og tilhørende dokumentasjon, mottatt 21.11.19, 27.3.20 og 6.4.20, jf. SAK10 § 8-1 og plan og bygningsloven (pbl) § 21-10. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med eventuelle senere tillegg.

| | |
|---|-----------------------|
| Det er bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest | Ja |
| Det er sendt inn sluttrapport for avfall og miljøsanering | Ja |
| Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV) er overlevert byggets eier | Ja |
| Gjennomføringsplan, dato, versjon | 21.11.19 – versjon 10 |

Varmesystem

Det er i forbindelse med søknad om ferdigattest oppgitt følgende varmesystem for tiltaket:

Panelovn og vedfyring: Østerudvegen 46, 48, 74, 76, 78, 80, 82, 84.

Panelovn og vannbåren varme: Østerudvegen 34, 36, 38, 40, 42, 44, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 86, 88.

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

Avslutning av saken

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Med hilsen

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

Mari Wethal Eidem
Rådgiver

Jonny Leirpoll
Seniorrådgiver

Dokumentet er ekspedert, og elektronisk godkjent uten signatur.

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 avgrensning 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 utnyttning*.

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 Børsrudvegen 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 byggegrensene 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 utnyttning |
| Konsentrert småhusbebyggelse | 1,5 + 0,20 gjesteparkering | 2 | Boenhet | Boligtype iht. T-1459 Grad av utnyttning |
| Blokkbebyggelse | 1 + 0,20 gjesteparkering | 2 | Boenhet | Boligtype iht. T-1459 Grad av utnyttning |
| Forretning | 1 | 1 | 50 m ² bruksareal | |
| Kontor | 1 | 1 | 75 m ² bruksareal | |
| Industri | 1 | 1 | 200 m ² bruksareal | |
| Lager / Logistikk | 1 | 2 | 400 m ² bruksareal | |
| Hotell | 0,5 | 0,2 | Gjesterom | |
| Restaurant / Café | 1 | 2 | 50 m ² 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 | |
| Treningscenter | 2 | | 100 m ² bruksareal | |

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

| Formål | Maks antall for bil | Pr. enhet | Merknad |
|-------------------|---------------------|------------------------------|---------|
| Forretning | 1 | 50 m ² bruksareal | |
| Kontor | 1 | 75 m ² bruksareal | |
| Restaurant / Café | 1 | 50 m ² bruksareal | |

| | | | |
|------------------------------------|-----|-------------------------------|--|
| Hotell | 0,5 | Gjesterom | |
| Helseinstitusjoner | 0,5 | Seng, behandlingsplass | |
| Forsamlingslokaler, kirke, kino | 0,2 | Sitteplasser | |
| Treningscenter | 1 | 100 m ² bruksareal | |

6.9 Utearealer

Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal det settes av minimum 45 m² per 100 m² bruksareal for bolig til felles uteoppholdsareal, hvorav minimum 15 m² 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 sikkerhetsforskrift, 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 / miljøsoner 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:
 - o Hovedbygning og stabbur
 - o 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 avgrensning 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 boligomt 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, trafiksikkert og lett fattbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og viktige målpunkt.

Til § 6 - Bygeområder

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 trinnsvis 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/opsamlingsplass 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 vegetasjonsbufferne 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 trekker 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 langs Leira og sikringssone med radius 300 m rundt salamanderdammer. 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, Bakkevillan, 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.

Prestegårdens 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 uttrykk 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 uttrykk 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.

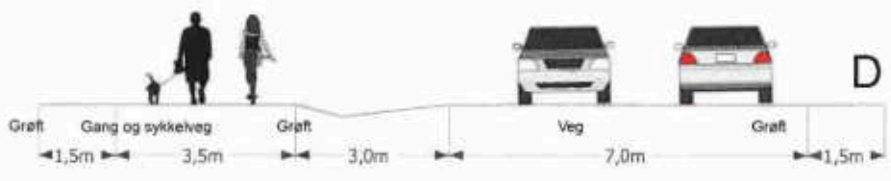
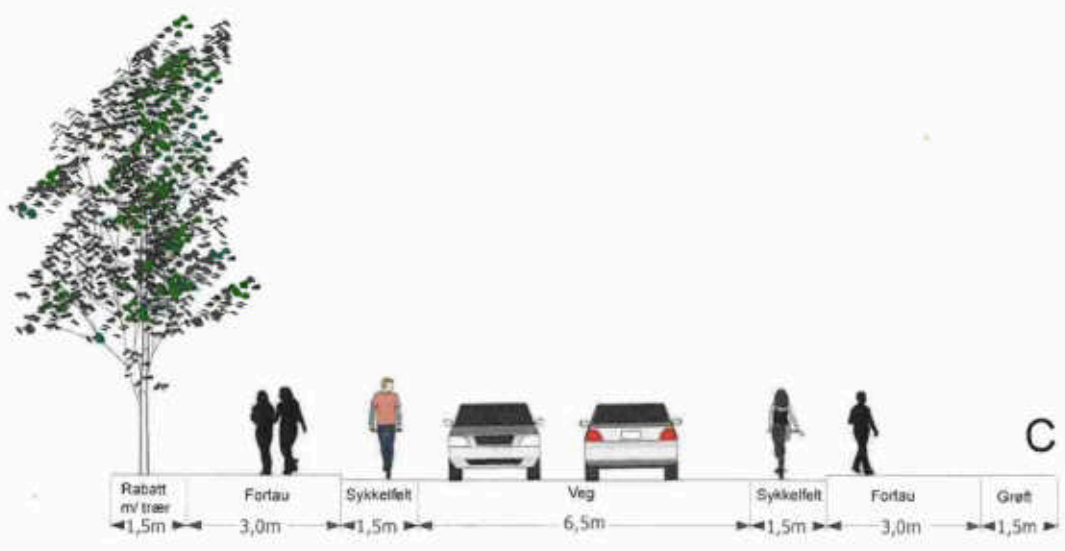
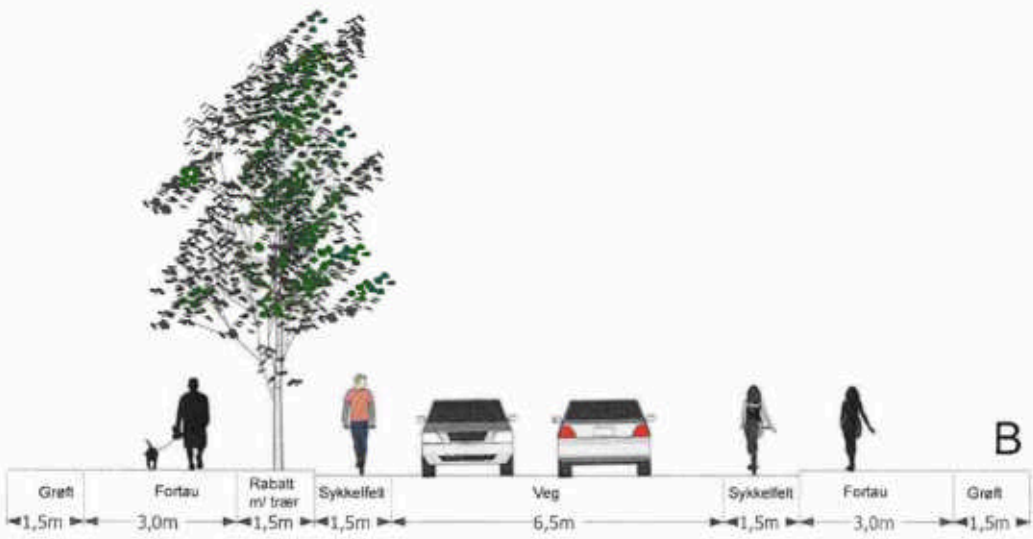
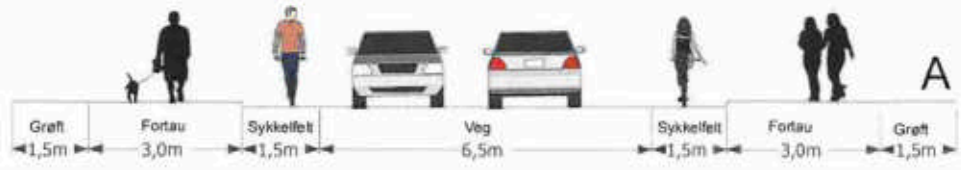
Sonetype 4, jf. kommunedelplankart:

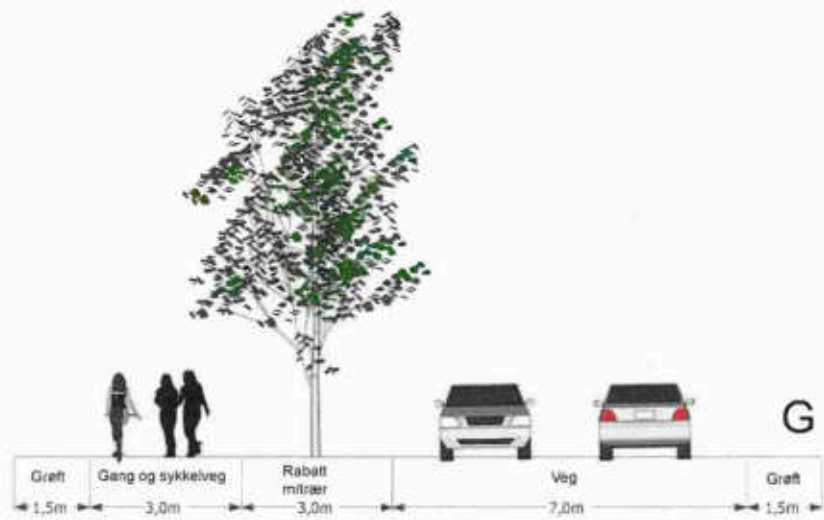
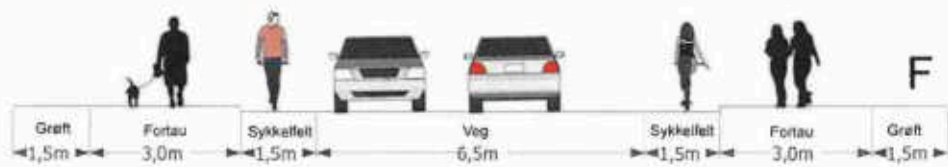
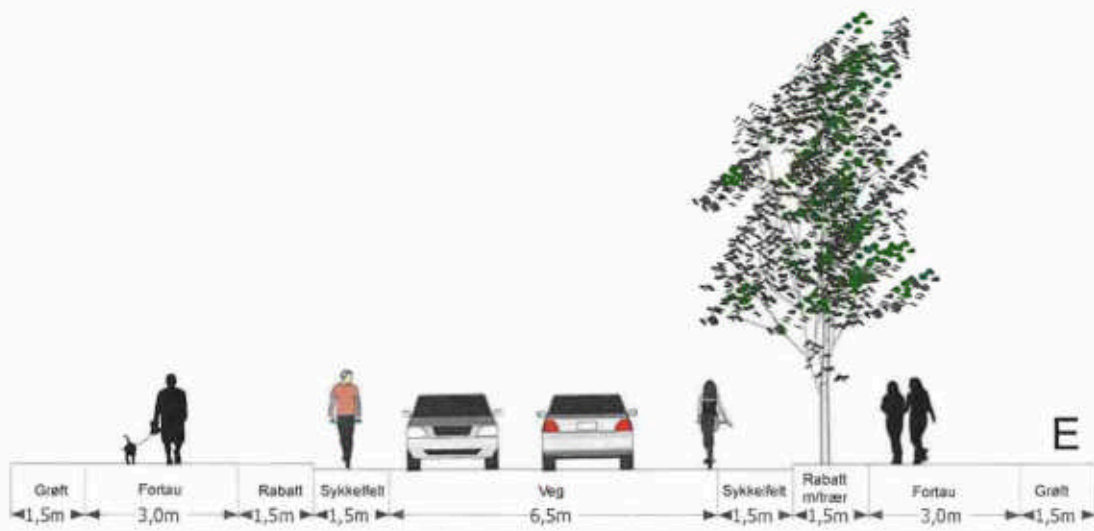
Gårdstunene på Brotnu, Olstadkorset, Olstad nordre, Olstad søndre, Averstad, Nordre Ihle, Søndre Ihle, Lautibakken, Hauger og Hilleren.

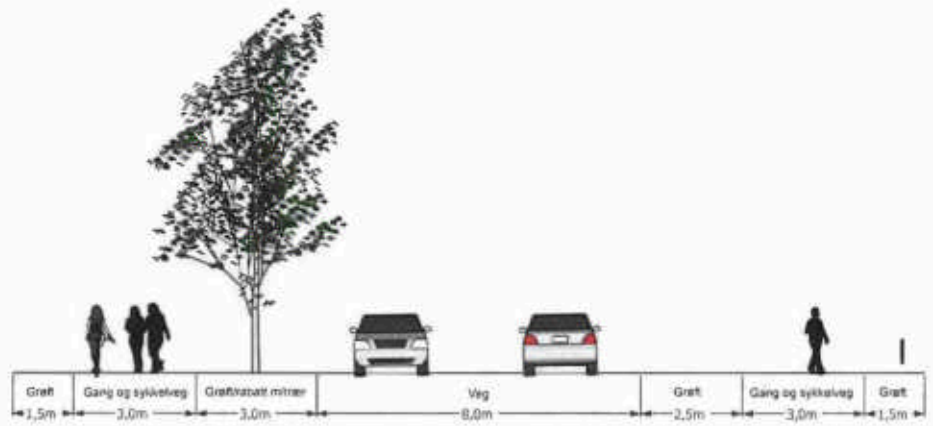
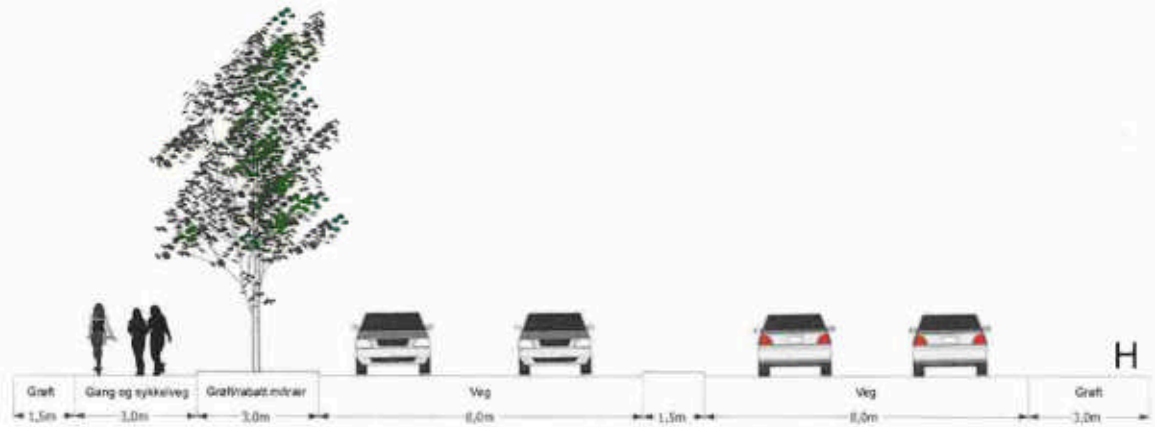
Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårdsbebyggelse ivaretas. De eksisterende bygningene bør beholde sitt uttrykk og preg. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at landbrukspreget og kulturlandskapet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

Vegprofiler:









Kommuneplan for Ullensaker

Planbestemmelser

2021-2030



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



Foto på første side er fotografert av Trine Ruud Bråten

Innhold

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

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



| | |
|---|----|
| 16.5 Avvikssoner – særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim og Kløfta – T-1442 | 25 |
| § 17 Masseforvaltning | 25 |
| 17.1 Masseinntak | 25 |
| 17.2 Råstoffutvinning | 26 |
| § 18 Estetikk og boligkvaliteter | 26 |
| 18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg | 26 |
| 18.2 Skilt og reklame | 27 |
| § 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer | 27 |
| 19.1 Områder med frittliggende småhusbebyggelse | 27 |
| 19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse | 28 |
| 19.3 Områder med blokkbebyggelse | 28 |
| 19.4 Felles for alle områder | 28 |
| § 20 Nåværende boligområder | 29 |
| 20.1 Generelt | 29 |
| 20.2 Definisjoner | 29 |
| § 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF) | 30 |
| 21.1 Generelt byggeforbud | 30 |
| 21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde | 30 |
| 21.3 Kulturlandskap | 31 |
| 21.4 Spredt boligbygging | 31 |
| Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene | 32 |
| Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune | 33 |
| 2.1 Arealkrav for parkering | 33 |
| 2.2 Elbilverkøring og ladeinfrastruktur | 34 |
| 2.3 HC-parkering | 34 |
| 2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur | 34 |
| 2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil | 35 |
| Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner | 36 |
| 3.1 Utdypende forklaringer | 36 |
| 3.2 Definisjoner | 37 |



Kapittel 1:

Kommuneplanbestemmelser

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

§ 1 Plankrav

1.1 Krav om reguleringsplan

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

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

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

Ved fortetting i småhusbebyggelse

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

1.2 Unntak fra plankrav

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

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



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

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

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

1.3 Krav om samlet planlegging for utvalgte områder

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

§ 2 Forholdet til gjeldende planer

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

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

§ 3 Utbyggingsrekkefølge

3.1 Nordby park

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

3.2 Gystadmarka nord (nord for vedtatt områdereguleringsplan)

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



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

4.1 Folkehelse

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

4.2 Universell utforming

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

4.3 Felles planbestemmelser

4.3.1 Generelle bestemmelser:

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

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

4.3.2 Grad av utnyttning

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

4.3.3 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

4.3.4 Sand- og grusmasser

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



4.3.5 Gjenbruk av matjord og nydyrking

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

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

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

4.3.6 Registrering av naturmangfold

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

4.3.7 Midlertidige tiltak

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

4.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav

| Områdebetegnelse | Navn/sted | Rekkefølgekrav |
|---------------------------------|-----------|---|
| 2015-62 2015-91 2019-56 | Gystad | Det tillates ikke etablert bebyggelse før nytt kryss Rambydalsvegen/ fv. 174 er etablert med tilhørende omlegging av Rambydalsvegen. |
| 2019-56 | Gystad | Helhetlig utvikling av området må sikres gjennom reguleringsplan, inkludert omlegging av Rambydalsvegen og nytt kryss Rambydalsvegen/ fv 174. |
| Byggeområdene langs Pinnebekken | Gystad | Ved utvikling av byggeområdene langs Pinnebekken på Gystad skal det sikres en tilstrekkelig bred grønnstruktur med |

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



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



| | | |
|---------|------------|--|
| | | <p>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.</p> |
| 2019-10 | Hauerseter | <p>Før ny godsterminal på Hauerseter kan tas i bruk må det være etablert en trafiksikker og tilstrekkelig dimensjonert vegløsning. Endelig rekkefølgekrav fastsettes i reguleringsplanen.</p> |
| 2019-30 | Gardermoen | <p>Området kan kun benyttes til renseanlegg.</p> |
| 2019-23 | Gaarder | <p>1) Det tillates kun oppført hotell på eiendommen. Eiendommen tilbakeføres til LNF-formål dersom det likevel ikke er aktuelt med et hotell her.</p> <p>2) Det skal gjennomføres en bygningsantikvarisk registrering av husene på eiendommen. Bygningsmessige tiltak tillates ikke før slik registrering foreligger.</p> <p>3) Verneverdig bebyggelse bør bevares i helhet og detaljer. Bygg som er revet kan erstattes, men den historiske tunstrukturen skal videreføres. Det tillates ikke nybygg utover dagens tun eller i siktlinjene mellom gravhaugene. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og gårdsbebyggelse i volum, høyder og uttrykk.</p> <p>4) Alle søknader om tiltak innenfor hensynssonen skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse før vedtak kan fattes.</p> <p>5) Det må etableres gang og sykkelveg med en tilrettelagt kryssing av fv. 120, fra innkjøringen til hotellet langs Sogndalsvegen til E16 før hotellet kan tas i bruk.</p> |



| | | |
|--------------------|------------------|--|
| 2019-24(1) | Tredje rullebane | Rekkefølgekrav for infrastrukturbidrag i Gardermoen næringspark gjelder også ved etablering av tredje rullebane. Det tillates ikke etablering av tredje rullebane før en fullverdig og uhildet konsekvensutredning av behov og plassering, inkludert sosiale kostnader, infrastruktur og samfunnskostnader er gjennomført og vedtatt godkjent av Stortinget. |
| 2019-24(2) | Gardermoen vest | Utvidelse av flyplassformålet må ivareta hensynet til kulturminner og kulturmiljøer i området. Tiltak må være godkjent av kulturminnevernmyndigheten. Utvidelse av flyplassformål, kan ikke gjennomføres før Hans Garders veg er reetablert, og utvidet med gang- og sykkelveg, slik at ny veg henger sammen med tilsvarende veg i Nannestad. |
| 2019-79 | Kløfta øst | Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal ensidig sykkelveg med fortau langs nordsiden av Kongsvingervegen, på strekningen mellom Kløfta velhus og fram til undergangen for gående ved jernbanen være regulert og opparbeidet, jf. tilsvarende krav i områderegulering for Kløfta stadion og Dyrsakuplassen (plan ID: 375). |
| 2019-5 | Dal pleiehjem | Det tillates kun overnattingsvirksomhet og privat tjenesteyting i tilknytning til denne. |
| 2019-35 2019-36 | Olaløkka | Gang-/ sykkelveg skal være etablert på strekningen fra innkjøringen til idrettsanlegget og nordover til brua over Gardermobanen og E16, før anlegget kan etableres. |
| 2019-36 | Olaløkka | Det tillates kun idrettsrelatert næring som treningssenter og fysikalske tilbud. Det tillates verken detaljhandel eller handel med plasskrevende varer. Utviklingen av næringsområdet er bare aktuelt dersom |



| | | |
|------------------|---------------------|--|
| | | fotballforbundets planer for idrettsarealet gjennomføres. |
| 2019-42 | Algarheimsvegen 130 | Ny kontorvirksomhet, servering og detaljhandel tillates ikke. |
| 2019-94 | Hersjøen camping | Når eiendommen utvikles skal det legges til rette for god tilgang for allmennheten til området generelt, og til badeplassen spesielt. Tilgang til annen bebyggelse innenfor området må sikres. Det tillates oppført bebyggelse til fritids- og turistformål. |
| 2019-97 | Jessheim nord | Område N/T2 i områdereguleringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen. |
| 2019-99 | Jessheim nord | Område N/T3 i områdereguleringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen. I området kan det etableres ny interkommunal brannstasjon. |
| 2019-6 | Fløgstad | Det kan åpnes for mottak av rene masser når øvrige mottak i kommunen er avsluttet. Det må gjennom regulering dokumenteres at tiltaket ikke har negativ konsekvens for omkringliggende miljø. Arealet skal fylles opp på en slik måte at mest mulig av arealet til enhver tid er produktiv 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, grønstruktur og lekearealer.

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

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

§ 6 Kulturminner og kulturmiljø

6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt

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

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

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

6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

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

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

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

Kommunens kulturminnevernkonsulent skal høres i alle plan- og byggesaker.

6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø

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

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

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



§ 7 Landskap

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

§ 8 Grønnstruktur

8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder

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

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

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

8.2 Områder tilrettelagt for golf

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

§ 9 Vassdragssoner og naturmiljø

9.1 Vernede vassdrag

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

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

9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa

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

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

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

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

9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring

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

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

9.4 Lukkede bekker og bekkelukking

Bekkelukking er ikke tillatt.

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

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

9.5 Hensynssone naturmiljø

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

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



9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven

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

Hensynssoner: H720_1 til 12

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

§ 10 Kollektivtraseer

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

§ 11 Parkering

11.1 Krav til parkering

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

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

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

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

§ 12 Handel og kjøpesentre

12.1 Kjøpesentre

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

12.2 Øvrig detaljhandel

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

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

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

12.3 Handel med plasskrevende varer

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

§ 13 Samfunnssikkerhet

13.1 Geotekniske undersøkelser

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



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

13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

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

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

13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

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

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

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

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

13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone

Alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Transjøen Vest brønnfelt hensynssone H110 skal utarbeide en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på grunnvannsmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.



Det er krav til at tiltaket ikke medfører at grunnvannet trenger mer rensing enn i dag, og at det ikke blir en reduisering i mengde vann som kan hentes ut av brønnfeltet.

13.5 Fare- og sikringssoner

Pbl. § 11-8, a):

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

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

- Båndleggingssone – høyspenningsanlegg H740_1 og 12.

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

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

§ 13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn

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

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

§ 13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn

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



§ 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

14.1 Konsekvenser av klimaendringer

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

14.2 Krav til lokal overvannshåndtering

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

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

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

Åpne, overflatebaserte løsninger foretrekkes.

14.3 Energi

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

Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

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

14.4 Vann, avløp og renovasjon

14.3.1 Tilknytningsplikt vann og avløp

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

14.3.2 Renovasjon

Husholdningsavfall

Renovasjonsordningen skal praktiseres etter gjeldende forskrift og øvrig reglement.

Anbefalt renovasjonsordning for nye husholdninger etter boligtetthet:

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

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

Næringsavfall

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

14.5 Byggegrense mot riksveger samt rammeplan for avkjørsler

14.5.1 Byggegrense langs E6 og E16

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

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

Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.

14.5.2 Rammeplan for avkjørsler:

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

14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veger, inkludert vegbelysning

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

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



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

§ 15 Miljøkvalitet

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

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

§ 16 Støy og luftforurensning

16.1 Luftforurensning

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

16.2 Støy

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

16.3 Støy fra anleggsvirksomhet

I reguleringsbestemmelser skal det gis regler for støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442, avsnitt 4, Retningslinjer for 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 massemtak/massesorteringsanlegg. Transport av slike masser til massemtak 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 byggegropar mv. skal ikke tilføres vann-, avløp- eller overvannssystem eller vassdrag.

17.2 Råstoffutvinning

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

§ 18 Estetikk og boligkvaliteter

18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

18.1.1 Estetiske krav

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

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

18.1.2 Redegjørelse for estetiske kvaliteter

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

18.1.3 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

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

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



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

18.1.4 Svalganger

I områder for sentrumsformål tillates ikke svalganger.

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

18.1.5 Områder med sentrumsformål

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

18.2 Skilt og reklame

Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig.

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

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

§ 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

19.1 Områder med frittliggende småhusbebyggelse

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

Dette skal gjøres etter følgende norm:

- eneboliger: 200 m² hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.



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

19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse

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

19.3 Områder med blokkbebyggelse

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

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

19.4 Felles for alle områder

19.4.1 Krav til solinnfall

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

19.4.2 Størrelse på og utforming av felles uteoppholdsareal

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

Følgende inngår i uteoppholdsareal:

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

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

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

Kvalitetskrav til uteareal:

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

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

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

§ 20 Nåværende boligområder

20.1 Generelt

20.1.1 Minste tomtestørrelse

Boligtomter skal ha en funksjonell og god utforming.

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

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

20.1.2 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

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

20.1.3 Sekundær boenhet

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

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m² BRA.

20.2 Definisjoner

Følgende begreper er en videreføring og presisering av kommunens praksis:

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



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

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

§ 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

21.1 Generelt byggeforbud

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

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

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

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

21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde

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



21.3 Kulturlandskap

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

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

21.4 Spredt boligbygging

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

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

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

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



Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene

Til § 8.1

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

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

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

Til § 9

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

Til § 16.5

Illustrasjon – unntaksområde for sentrale deler av Jessheim



Til § 18.1.4

Eventuelle svalganger skal som minimum:

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

Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune

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

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

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

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

2.1 Arealkrav for parkering

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

Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.



2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

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

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

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

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

2.3 HC-parkering

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

2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur

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

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

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

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

2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

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

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

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

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



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

Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner

3.1 Utdypende forklaringer

3.1.1 Ullensaker kommunes senterstruktur

Regional by – Jessheim

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

Prioritert tettsted – Kløfta

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

Lokalsentre – «strøkstjenede handel»

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

Plasskrevende handel

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

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

- Gardermoen næringspark
- Ulensaker næringspark
- Jessheim næringspark

3.1.2 Teknisk infrastruktur

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

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

3.2 Definisjoner

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

- Frittliggende småhusbebyggelse:

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

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

- Frittliggende bebyggelse:

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

- Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.



- Enebolig:

Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

- Enebolig med integrert sekundær boenhet:

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

Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

- Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:

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

- Våningshus:

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

- Tomannsbolig:

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

- Konsentrert småhusbebyggelse

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

- Rekkehus:

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

- Kjedehus:

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



- Terrassert bebyggelse:

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

- Tre-/firemannsbolig:

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

- Lavblokk:

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

- Fortetting og boligfortetting

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

- Småhus

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

- Boenhet

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

- Hovedbruksenhet

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



- Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål

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

- Rom med støyfølsom bruk:

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

- Stille områder:

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

- Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

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

- Trinn 1:

Fang og infiltrer (<20 mm)

Ved mindre nedbørmengder 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:

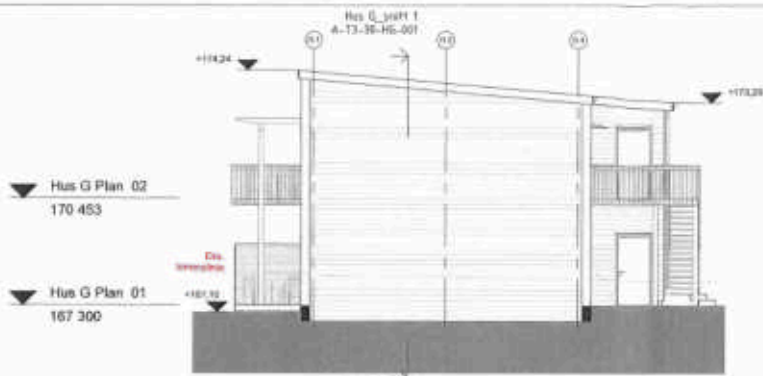
Sikre trygge flomveger (>40 mm)

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.



Hus G Plan 01
1 : 200

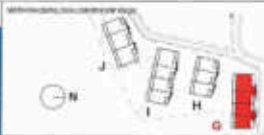
 Følles areal



Hus G - Fasade Øst
1 : 100



Hus G - Fasade Nord
1 : 100



102
- Se anslagsplaner for fundamentbeskrivelser

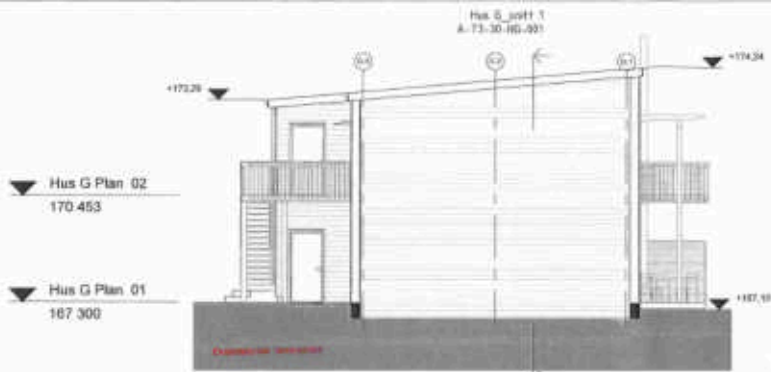
Avenstadbagen
Hus G Fasadef_N og Ø

| | | | | |
|---------------|--------|--------------|----------|---------|
| Kategori | Træk 3 | Udg | 10 | Bl. 101 |
| Projekt nr. | 1653 | Dato | 10.03.17 | 1 : 100 |
| Udarbejdet af | RL | Revideret af | ML | |

SKANSKA
Skanska Construction AS
B 274 2155 Oslo (77 - 40 40 51) Fax 22 07 17 94



A-T3-40-HG-001



Hus G - Fasade Vest
1 : 100



Hus G - Fasade Sør
1 : 100



NOT:
- Se anslagsplanen for færdigindsættelse.

Averstadsengen
Hus G Fasadur_V og S

| | | | | | |
|-----------------------------|----------|---------|--------------|-------------|---------|
| Tilno 3 | | Blad | 10 | Blad | 151 |
| Dokument | Dato | Version | Forberedt af | Godkendt af | Projekt |
| 1653 | 10.03.17 | 1 - 100 | RL | ML | |
| FASADUR: skanska@skanska.no | | | | | |

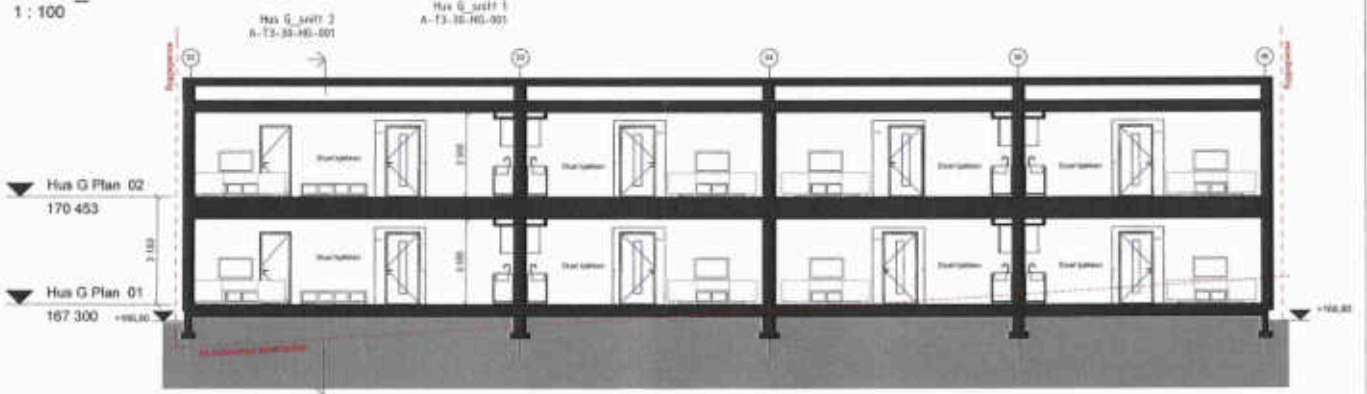
SKANSKA
Borgergade, Tøndermarken 83
8 274 1010 (Dag 24h) 40 00 80 01 Fax 83 27 17 34

Skema nr:
A-T3-40-HG-002





Hus G_snitt 2
1 : 100



Hus G_snitt 1
1 : 100



AVRORSTADFLEGEN
- Se detaljeringar för fastlämningsskisser.

Avorstadflagen
Hus G - Snitt

| | | |
|------------|---------|----------|
| Titel | 10 | 101 |
| Projekt nr | 1653 | 10.03.17 |
| Skala | 1 : 100 | 101 |
| Utgivet av | RL | ML |

SKANSKA
Byråkontor, Östermalmstorg 20
S-211 87 Stockholm, Tel. 46 83 44 00 Fax 08 27 17 24

Projekt nr:
A-T3-30-HG-001



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer **kr 7 150,-**
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **kr 8 950,-**
- Rekkehus med eget gnr./bnr. **kr 13 650,-**
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt **kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Løsere og tilbehør



Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salg-soppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varme-pumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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



III

Verdi- overvåkning

Månedlig prisoppdatering på din bolig

166





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din - helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE Verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1.januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

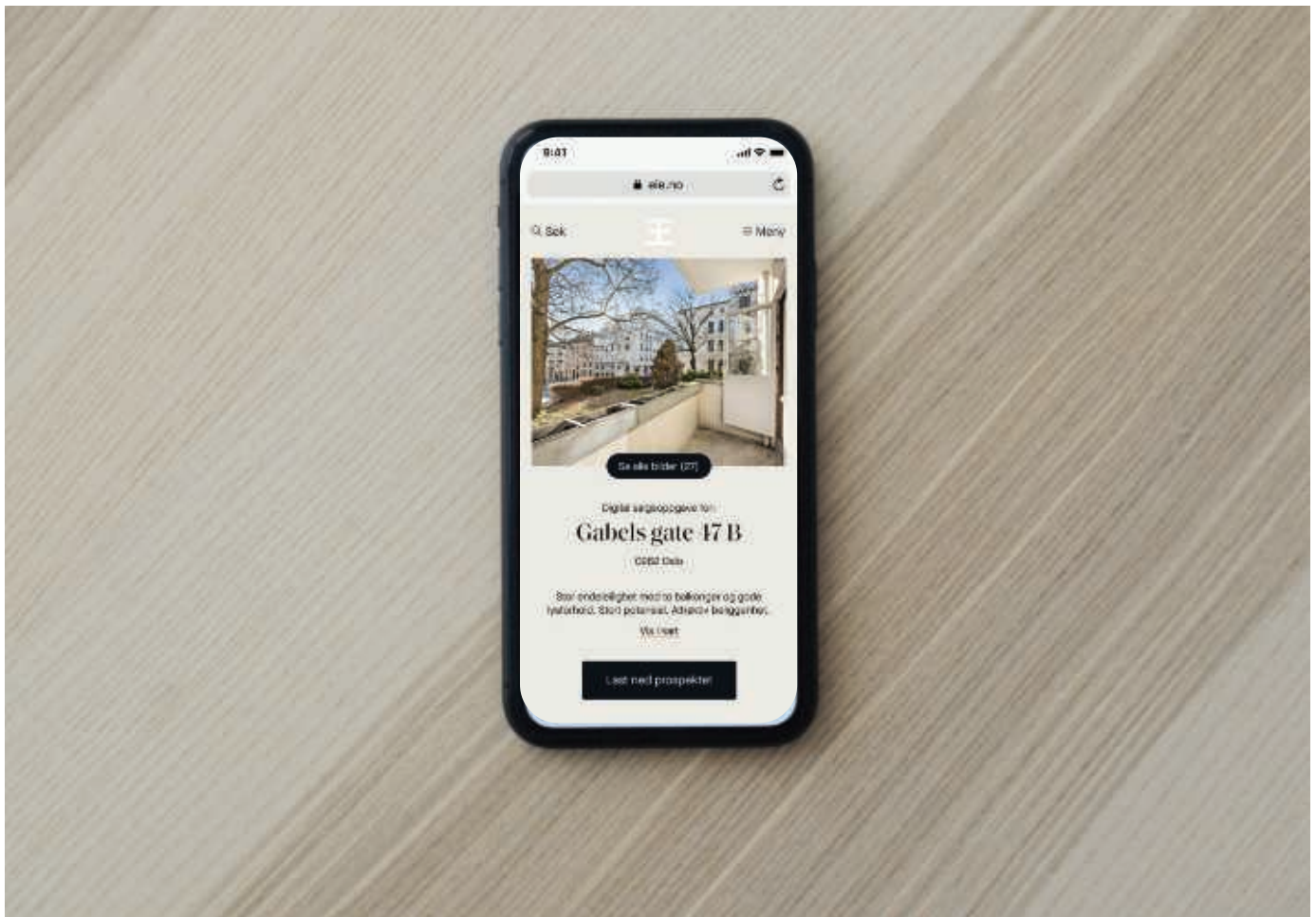
Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

Megler- booking

Vi gjør det enkelt for deg

168





Din bolig er verdifull - benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE Meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere - kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

Gå inn på eie.no og book megler når det passer deg.

III

170

EIE eiendomsmegling

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Megler: Aleen Bajwa

E: ab@eie.no

Tlf: 40406584 // jessheim@eie.no

EIE kontor: Øvre Romerike Eiendomsmegling AS // <http://eie.no/eiendom/kontorer/eie-jessheim>

KJØPSSUM KR

+ omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, må kjøper søke konsesjon. Kjøper vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilker det odel på eiendommen, har kjøper risikoen for om odelsretten blir benyttet.

BUDET ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL (DATO OG KLOKKESLETT):

Budet er bindende til klokken 16.00 denne dag hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl.12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. Megler vil undersøke budgivers finansiering.

Ønsket overtagelsesdato:

Eventuelle
forbehold:

FINANSIERINGPLAN:

Egenkapital disponibelt som bankinnskudd

kr.

Egenkapital etter salg av annen eiendom

kr.

LÅNGIVER:

Bank, kontaktperson og kontaktinfo:

Sum finansiering:

kr.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Budgiver samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg / vi er kjent med at budet er er bindende når det er kommet til selgers kunnskap, og at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

| | |
|---|---|
| NAVN: | NAVN: |
| PERSONNR: | PERSONNR: |
| ADRESSE: | ADRESSE: |
| POSTNR: POSTSTED: | POSTNR: POSTSTED: |
| MOB: TLF: | MOB: TLF: |
| E-POST: | E-POST: |
| DATO: STED: | DATO: STED: |
| SIGNATUR: | SIGNATUR: |
| <input type="checkbox"/> Jeg ønsker boligkjøperforsikring | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ved signering av kjøpekontrakt. |

IDENTIFIKASJON

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Legg ID her



III

173

EIE eiendomsmegling



Lokal kunnskap i Jessheim

Våre eiendomsmeglere på Jessheim har sterkt lokalkunnskap. Vi selger boliger blant annet på Jessheim, Nannestad, Maura, Åsgreina, Holter, Kløfta, Mogreina, Nordkisa, Algarheim, Sessvollmoen, Gardermoen, Trandum, Råholt, Dal, Bøn, Eidsvoll Verk, Eidsvoll, Hurdal, Minnesund, Feiring, Årnes, Vormsund, Brårud, Skogbygda, Hvam, Gjerdrum, Oppaker, Fenstad, Nes og Ullensaker.

På grunn av solid erfaring i ditt nærområde hjelper vi kundene gjennom en trygg bolighandel, uansett om du skal selge eller kjøpe leilighet eller enebolig, fritidseiendom, tomt eller større prosjekter innen nybygg og rehabiliteringer.

EIE Jessheim vet at det å selge bolig er en av de største avgjørelsene i livet og forbundet med mye følelser og forventninger. Du skal være helt trygg på at du får den aller beste eiendomsmegleren når du velger Premium rådgivning.

EIE Jessheim har håndplukket flere av byens

toppmeglere for å gi deg den kvaliteten du fortjener når du skal selge din eiendom. Eiendomsmeglerne har lang erfaring i bransjen og samtlige kan vise til knallsterke resultater og en kundetilfredshet som er meget god.

Med Premium rådgivning står sterk faglig kunnskap og gode salgsstrategier i sentrum. Dette resulterer i et problemfritt boligbytte og en best mulig pris for din eiendom.

Hos EIE Jessheim vil du som både selger og kjøper oppleve profesjonell lidenskap, eksklusivt håndtverk og personlig tilstedeværelse i alle ledd.

Kontoret holder til i Saggata 7 kun 3 minutter gange fra Jessheim stasjon, med gode parkeringsmuligheter rett utenfor.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



III



Vi er der for både selger og kjøper

176

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles - de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn

å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2020*, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*Opinion AS gjorde på vegne av Eie Eiendomsmegling høsten 2015, en uavhengig markedsundersøkelse om Eies merkevare og øvrige eiendomsmeglerselskaper blant eksisterende kunder og markedet generelt.





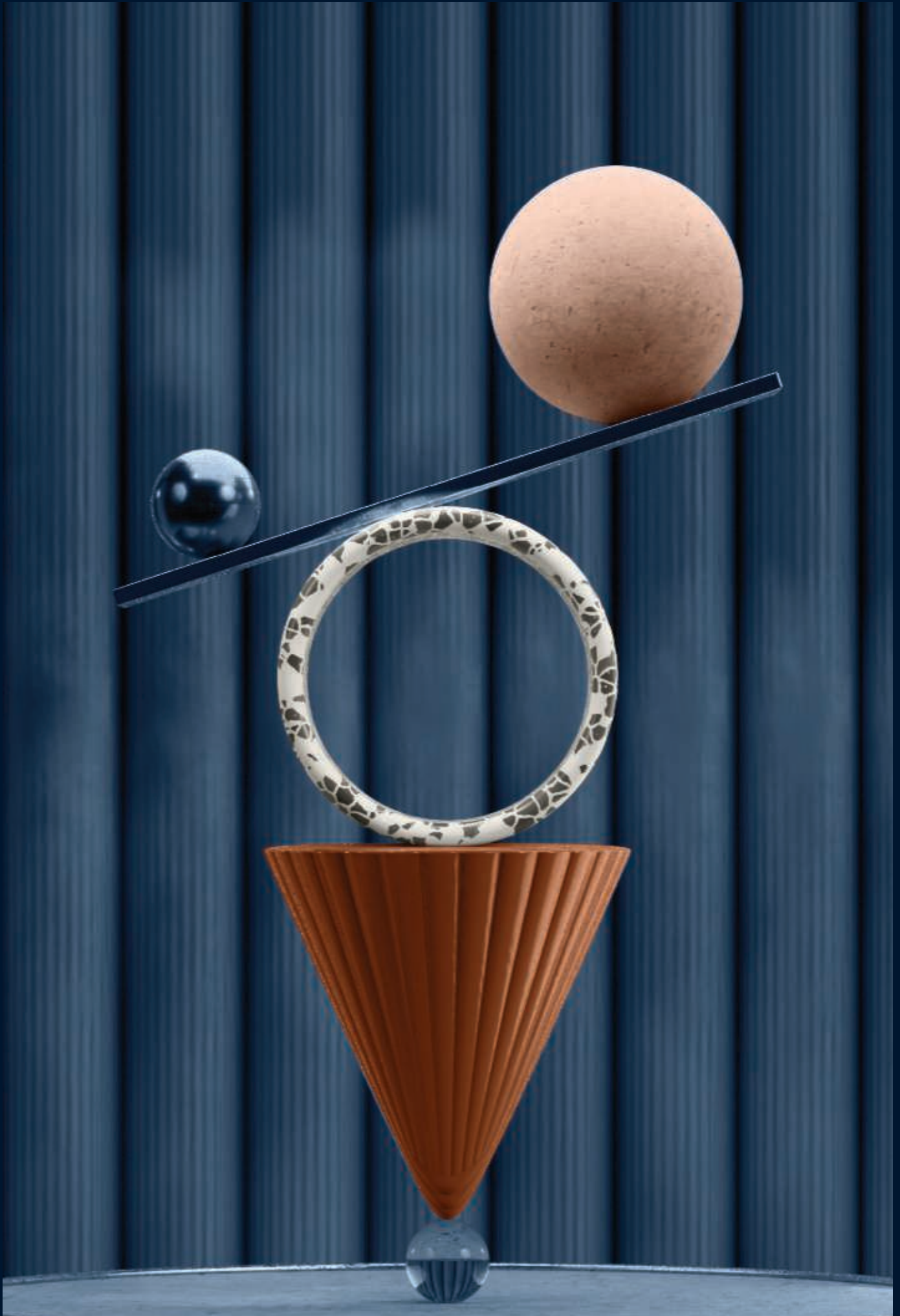
178

Våre advokater har spisskompetanse på eiendomsrett

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning.

Spør oss også om fast eiendom, plan- og bygningsrett, skatt og avgift, kontraktsrett, prosedyrer og tvisteløsning, familierett, arv og skifte eller forsikringsrett.

eie.no/advokat





EIE speiler selger og kjøper™

eie.no