

An aerial photograph of a suburban neighborhood. In the foreground, a white two-story house with a dark roof is highlighted by a large red arrow pointing downwards. The house has a balcony and a driveway. Surrounding it are other houses of various styles, including some with dark roofs and others with lighter colors. In the background, there are green fields, a dense forest, and a blue sky with scattered white clouds.

aktiv.

Havrehagen 11, 2055 NORDKISA

**Innholdsrik enebolig med god
planløsning, romslig garasje og
flotte uteområder**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stian Lie

Mobil 413 95 630

E-post stian.lie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 450 000,-
Omkostn.: Kr 112 600,-
Total ink omk.: Kr 4 562 600,-
Selger: Ole Anders Demuru

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 86/110 kvm
Tomtstr.: 360.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 138
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1206250158

Innholdsrik enebolig med god planløsning, garasje og flotte uteområder.

Velkommen til Havrehagen 11 – en innholdsrik og familievennlig bolig med attraktiv beliggenhet!

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med kort vei til skole, barnehage, turområder og dagligvare. Her bor du i grønne omgivelser med gode solforhold og et trygt nærmiljø.

Boligen går over to etasjer og har en praktisk planløsning:

1. etasje: Entré med trapp, to soverom, bad og garasje/bod med god lagringsplass.
2. etasje: Lys og åpen stue/kjøkkenløsning, ett soverom og bod samt takterrase.

Dette er en bolig for deg som ønsker en god kombinasjon av funksjonalitet og beliggenhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	58
Energiattest	62
Nabolagsprofil	63
Budskjema	153

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 110 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 m² Entre m/trapp, sov.1, sov.2 og bad.

BRA-e: 24 m² Garasje/bod.

2. etasje

BRA-i: 43 m² Stue/kjøkken, sov.3 og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m² Terrasse med utgang fra sov.3.

2. etasje

20 m² Altan i 2. etasje.

Ikke målbare arealer

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

360.4 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet uteareal med belegningsstein i adkomstområde. Plenarealer med tildels avgrensede områder av hekk og gjerde.

Beliggenhet

Havrehagen 11 ligger i et rolig og barnevennlig boligområde i Nordkisa, Ullensaker kommune – et nabolag som er spesielt anbefalt av lokalkjente for familier med barn og etablerere. Her bor du i grønne omgivelser med kort vei til både natur, skole og kollektivtransport.

Kort vei til det du trenger:

Kiwi Nordkisa – kun 5 minutters gange

Barnehager i nærområdet, bl.a. Hoppensprett Nordkisa (0.8 km)

Nordkisa skole (1–7. trinn) – 7 minutters gange

Ungdomsskoler og videregående innen 10–16 minutters kjøring

Gode kollektivmuligheter:

Buss (linje 440) – 4 minutter unna

Haukerstad togstasjon (linje R13) – 10 minutter unna

Oslo Lufthavn Gardermoen – 15 minutter med bil

Aktiv fritid og naturopplevelser:

Nordkisa Idrettspark – 6 minutter unna med aktivitetshall og fotballbaner

Stensby gressbane og Letohallen med treningssenter og padel – under 15 minutter unna.

Nærhet til skog og mark gir flotte turmuligheter rett utenfor døren (94/100 score)

Trygt og sosialt nabolag:

Opplevd trygghet: 86/100

Naboskap og fellesskap: 69/100

Lite trafikk og lett gateparkering: 88/100 og 86/100

Boligtype og bomiljø:

Området består hovedsakelig av eneboliger (63%) og rekkehus (17%)

Et godt etablert bomiljø med høy andel par med barn og aktive familier

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Det finnes flere barnehager i nærområdet, blant annet:

Hoppensprett Nordkisa – kun 800 meter unna.

Hoppensprett Brårud og Gystad – innen 10–12 minutters kjøring.

Barnehagene har godt omdømme og tilbyr trygge og stimulerende omgivelser for de minste.

Skoler

Nordkisa skole (1.–7. trinn) ligger bare 7 minutters gange fra boligen.

Ungdomsskoleelever har flere alternativer innen 10–15 minutters kjøring, som:

Nordby ungdomsskole.

Gystadmarka ungdomsskole.

Hoppensprett Akademiet.

Videregående opplæring tilbys ved Jessheim videregående skole, ca. 15 minutter unna.

Skolekvaliteten i området vurderes som bra (70/100), og det er et trygt og inkluderende oppvekstmiljø.

Fritidstilbud

Nordkisa Idrettspark ligger kun 500 meter unna og tilbyr aktivitetshall, ballspill og fotballbaner.

Stensby gressbane og Letohallen med treningssenter og padelbaner er også lett tilgjengelig.

Området scorer høyt på turmuligheter (94/100) og har nærhet til skog og mark – perfekt for både små og store eventyr.

Skolekrets

Boligen tilhører skolekretsen for Nordkisa skole (1.–7. trinn), som ligger kun ca. 600 meter unna. For ungdomstrinnet er Nordby ungdomsskole nærmeste alternativ, ca.

10,8 km unna. Det finnes også flere private og offentlige ungdomsskoler og videregående skoler i nærområdet, blant annet Hoppensprett Akademiet og Jessheim videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Nordkisa har gode transportforbindelser både lokalt og regionalt. Området betjenes av busslinje 440 med holdeplass ca. 400 meter fra Havrehagen, og gir enkel tilgang til nærliggende tettsteder og servicetilbud. Hauerseier stasjon ligger ca. 6,4 km unna og

gir togforbindelse via linje R13, med direkte tilgang til Oslo og Gardermoen.

Oslo Lufthavn Gardermoen nås på ca. 15 minutter med bil, noe som gir området høy tilgjengelighet for pendlere og reisende. Det er også god dekning for privatbilisme, med lite trafikk og lett tilgjengelig gateparkering (vurdert til 86/100).

Transportmulighetene gjør Nordkisa til et praktisk og attraktivt område for både familier og yrkesaktive.

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type tekst

Eierskifterapport

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 2017. Støpt plate til grunn. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende og stående trepanel. Pulttak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og greit vedlikeholdt med bruks/værslitasje på befaringsdagen. Det ble avdekket behov for tiltak og vedlikehold.

Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Fliser og malte MDF plater.

Tak: Overflatebehandlede tak-ess plater.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Det var et lite hull i garasjen, som Hellvik Hus rettet opp og tettet igjen etter overtakelsen når huset var nytt. Det var noen mus som kom inn i garasjen på grunn at det lille hullet i garasjen, før det ble tettet av Hellvik Hus. Dette er over 7 år siden, og vi har aldri hatt mus igjen etter at hullet ble tettet. Når huset var nytt, måtte Hellvik Hus rive det første rekkverket på verandaen og lage nytt. Dette gjaldt alle de 6 husene i sammebyggetrinn i nabolaget.

Andre oppgraderinger ifølge hjemmelshaver: laget platting, plantet thujahekk, lagt belegningsstein og montert gjerde. (Egeninnsats)

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse: Det var et lite hull i garasjen, som Hellvik Hus rettet opp og tettet igjen etter overtakelsen når huset var nytt.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det var noen mus som kom inn i garasjen på grunn at det lille hullet i garasjen, før det ble tettet av Hellvik Hus. Dette er over 7 år siden, og vi har aldri hatt mus igjen etter at hullet ble tettet.

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

Svar; Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det elektriske anlegget i garasjen er utvidet av faglært elektriker, men dokumentasjon er dessverre ikke tilgjengelig.

Det har blitt installert astrour som automatisk slukker og tenner utelampa ved inngangsdøren. Installert downlights i undertaket ved inngangsdøren. Lagt opp strøm og kabler som er klargjort til utelamper.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Når huset var nytt, måtte Hellvik Hus rive det første rekkverket på verandaen og lage nytt. Dette gjaldt alle de 6 husene i samme byggetrinn i nabolaget.

Arbeid utført av Hellvik Hus AS

Viser til vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Boligen har en gjennomtenkt planløsning fordelt over to etasjer:

1. etasje: Entré med trapp, to soverom og bad. Fra det ene soverommet er det direkte utgang til en hyggelig terrasse.

2. etasje: Lys og åpen stue med integrert kjøkken, ett soverom og bod. Fra stuen er det utgang til en solrik altan.

I tillegg medfølger garasje og bod, som gir gode oppbevaringsmuligheter og praktisk

parkering. Dette er en bolig som kombinerer funksjonalitet med gode uteplasser – perfekt for både hverdag og avslapning.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.3 Terrengforhold

Terreng forøvrig er tilnærmet flatt eller har motfall inn mot bygning.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

2.1 Yttervegger

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel. Avflassing av overflatebehandling i trepanel/hjørnekasser og søyle forekommer, innfesting av trepanel og hjørnekasser må gås over, står disponibel for fuktinntrengning.

Tiltak nødvendig. Forøvrig vurderes kledningen i normalt god stand. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår forøvrig i normalt god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen av tilgjengelig visuelle overflater, musebånd kan med fordel gåes over (spesielt i hjørner) for optimal funksjon. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak.

3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2017.

Vindu ved kjøkken med 3-lags isolerglass og ramme av tre, sannsynligvis produsert i 2017.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det registreres et behov for å gå over utvendig belasting av vinduer og dører, enkelte av listene er tildels løsnet fra vegg og ifølge Sintef byggforskserien er det behov for 6mm klaring i underkant av listverk mot beslag for at vandråper skal slippe. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. TG2.

Vindu kjøkken registreres enkelte fuktsveller i nærheten av kjøkkenvask.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, sannsynligvis produsert i 2017.

Enkelte avskallinger av overflate nedre del av dør.

Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2017.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Justering av dører kan med fordel utføres for optimal gange og unødig slitasje. Ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TBA: 47m².

Terrasse med utgang fra sov.3. på 20m².

Altan i 2.etasje på 27m².

Terrasse med bjelkelag og terrassebord av impregnert trevirke. Hjemmelshaver opplyser at de har blitt beiset for noen år siden og fremstår med værslitasje og tørkesprekker. Vedlikehold med vask, slip og behandling bør foretas.

Bjelkelag er ikke inspisert og derfor ikke vurdert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Altan i 2.etasje med impregnert trevirke. Fremstår med vesentlig værslitasje og tørkesprekker. Vedlikehold med vask, slip og behandling bør foretas. Enkelte bord må skrus over. Rekkverk er målt til ca. 96cm og vurderes for lavt etter dagens forskrifter som tilsier minst 1m høyde på rekkverk. Flere av spilene har vridd seg.

Malingsavflassing, tørkesprekker og mosedannelser forekommer på rekkverk. Tiltak med vedlikehold må foretas.

Det er foretatt begrenset inspisering av tak i garasje da det var benyttet som oppbevaring på befaringsdag. Visuelt tilgjengelige deler av taket fremstår tørt på befaringsdagen.

Det er ingen forhold som har fått TG3.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke:

- Ikea skapløsning på soverom.
- Markiser kan fåes med på kjøpet for kr 30 000.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Benytter fibernett med Nextgentel som leverandør.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

0105445

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler i gulv, panelovner og vedovn.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 450 000

Kommunale avgifter

Kr 16 696

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 955 028

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 820 110

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 2 400

Velforening

Det foreligger pliktig medlemskap i Kisamoen huseierforening. Kostnadene på dette er kvartalsmessig kr 600,- totalt kr 2400,- årlig.

Disse kostnadene gjelder pr. 2025.

Det foreligger egne vedtekter for Kisamoen huseierforening og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Summen nevnt ovenfor er den årlige summen. Det faktureres kvartalsvis kr 600,-. Det som inngår i felleskostnadene er vedlikehold av vei og lekeplasser.

Sameiet

Sameienavn

Kisamoen Huseierforening

Organisasjonsnummer

920525970

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 138, seksjonsnummer 2 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3209/102/138/2:

24.08.2016 - Dokumentnr: 762540 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om kabelskap, stolper for veg-/gatenavnskilt og kumanvisere

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3209 Gnr:102 Bnr:138

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2016 - Dokumentnr: 762540 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bolig Partner AS

Org.nr: 967 524 514

Rettighetshaver: Hellvik Hus Øst AS

Org.nr: 985 637 083

Bestemmelse vedrørende byggeplikt til boliger levert av en av rettighetshaverne

Overført fra: Knr:3209 Gnr:102 Bnr:138

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Boligpartner Finans AS

Org.nr: 958 071 515

Til: Bolig Partner AS

Org.nr: 967 524 514

24.08.2016 - Dokumentnr: 762540 - Erklæring/avtale

Alle boliger/bygninger skal ha farger som er i jordfarger, herunder hvit. Tak skal ha grå farge

Overført fra: Knr:3209 Gnr:102 Bnr:138

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2016 - Dokumentnr: 762540 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Overført fra: Knr:3209 Gnr:102 Bnr:138

Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2025 - Dokumentnr: 911193 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS
Org.nr: 926 743 023
Elektronisk innsendt

08.01.2018 - Dokumentnr: 296342 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 04.07.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.07.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

111 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

112 600 (Omkostninger totalt)

123 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 562 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 573 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 576 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 112 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1.7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 750,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristina Birkeland
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no
Tlf: 911 02 784

Ansvarlig megler bistår av

Stian Lie
Eiendomsmeglerfullmektig
stian.lie@aktiv.no
Tlf: 413 95 630

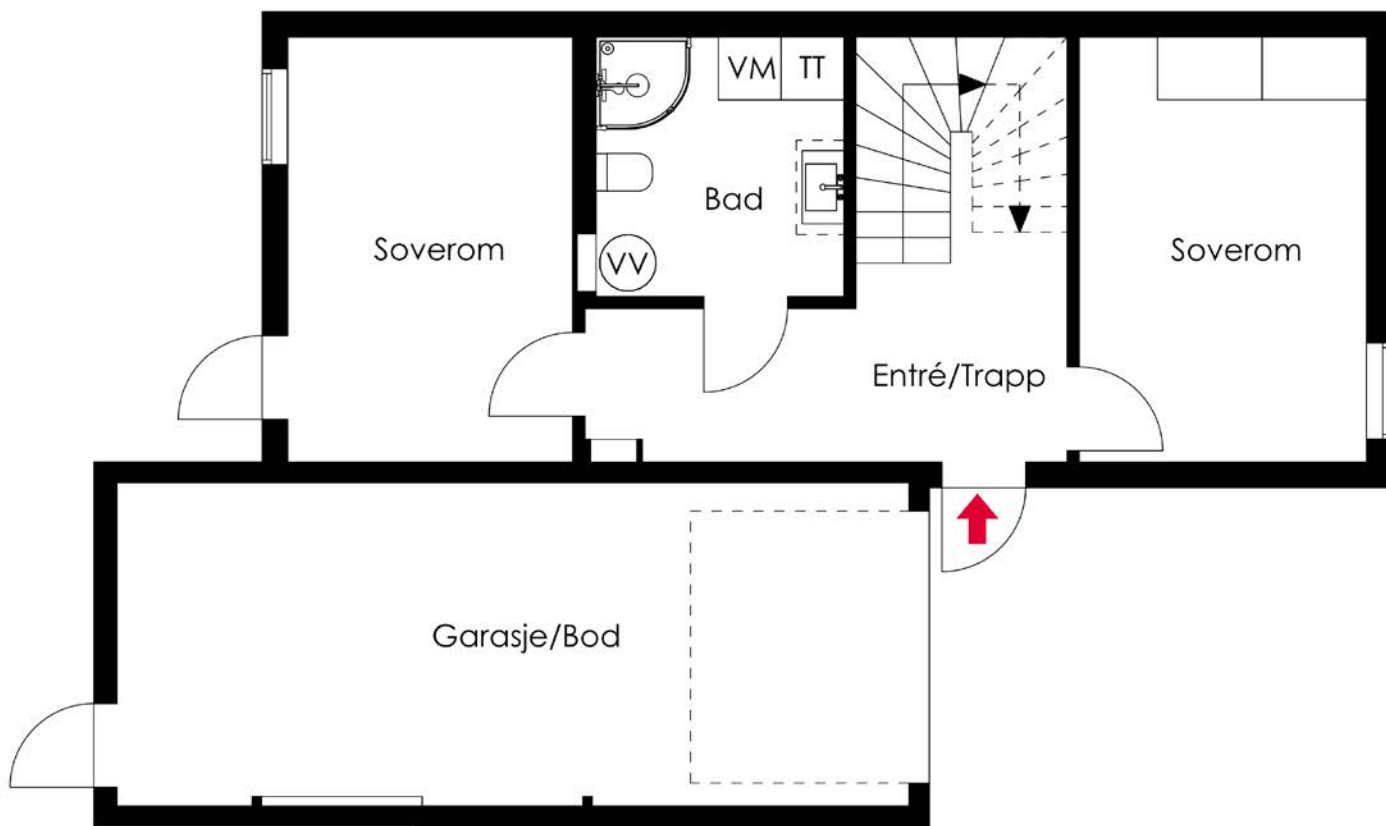
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

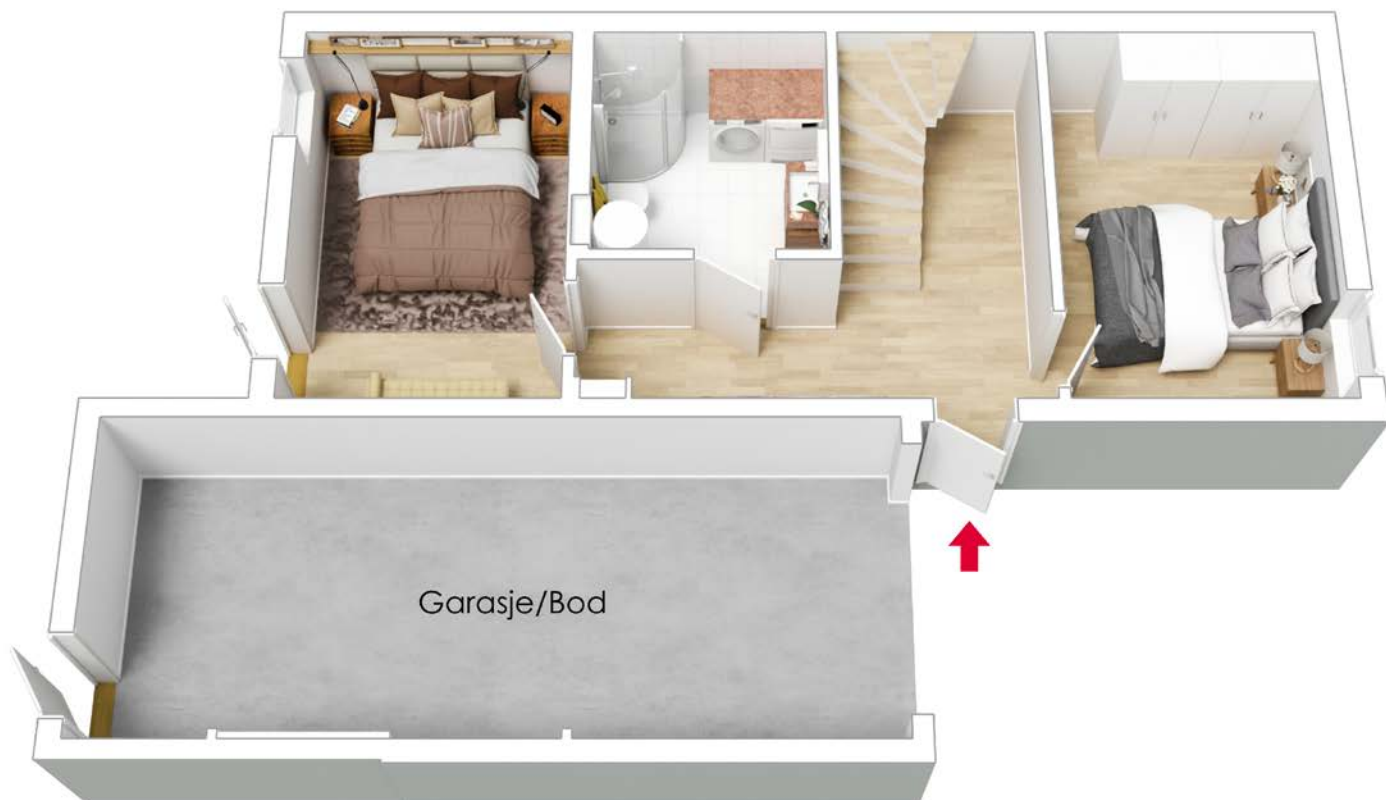
Salgsoppgavedato

29.08.2025



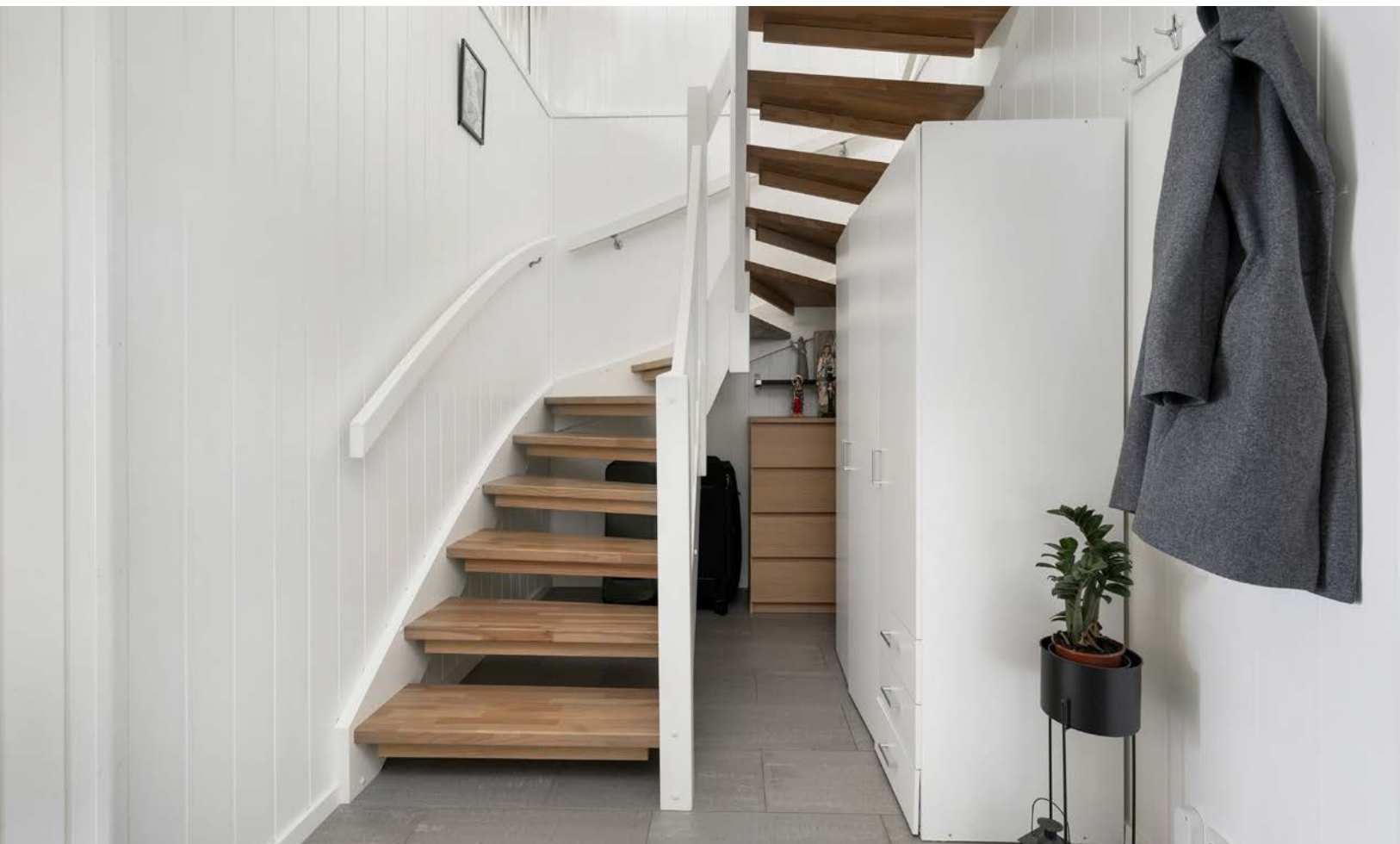


skruv



skruv



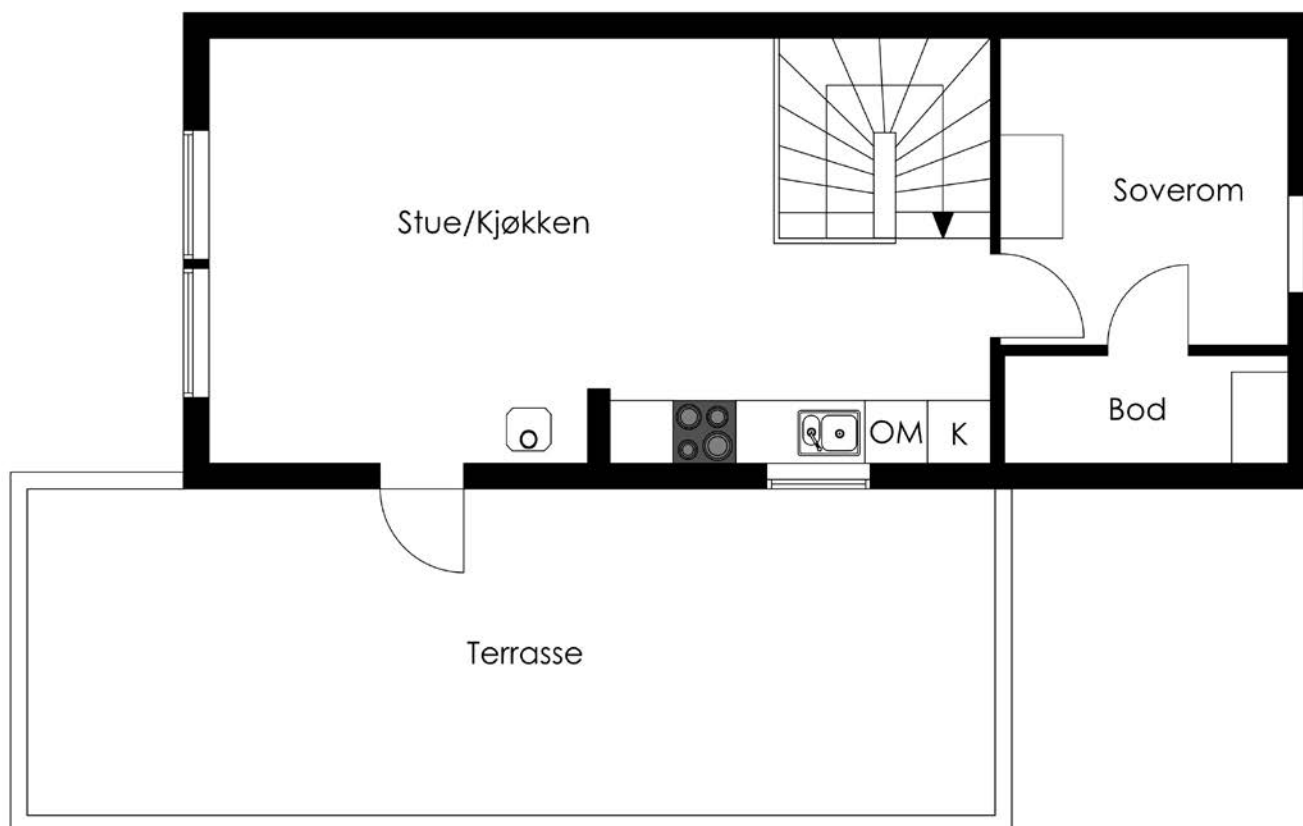












skov



skov















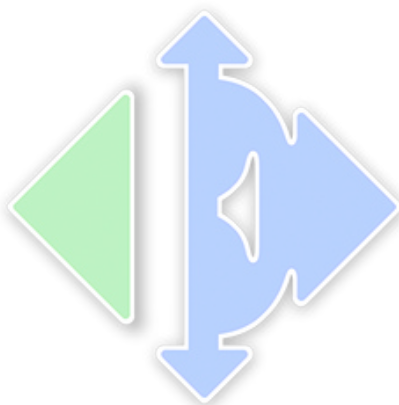






Vedlegg

Selveier enebolig (i kjede)
Havrehagen 11
2055 Nordkisa



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 15/08/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:102, Bnr: 138
Hjemmelshaver:	Ole Anders Demuru
Seksjonsnr:	2
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	360 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat adkomst via offentlig vei
Vann:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan for «81 og 82 Nordkisa» m/best. vedtatt 03.11.2014.
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om
Byggeår:	2017

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

12.08.2025

Oppholdsvær og 18 varmegrader.
Boligen ble inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan og altan.
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, vedovn, panelovn, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av garderober, markiser/persienner, waterguard, komfyrvakt o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Hjemmelshavere ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende bygningsdeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Ole Anders Demuru

Tilstede under befaringen:

Ole Anders og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet uteareal med belegningsstein i adkomstområde. Plenarealer med tildels avgrensede områder av hekk og gjerde.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 2017. Støpt plate til grunn. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende og stående trepanel.

Pulttak av trekonstruksjon teknet med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og greit vedlikeholdt med bruks/værslitasje på befaringsdagen. Det ble avdekket behov for tiltak og vedlikehold.

Det gis tilstandsgrader ihht. standarden som denne rapporten bygger på med skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler i gulv, panelovner og vedovn.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

Havrehagen 11 er tilknyttet Kisamoen Huseierforening, som har en årlig kontingent per 11/8-2025 på 2.400 kr. Det faktureres 600 kr. per kvartal.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Skjema eierskifterapport.

Det er fremlagt ferdigattest datert 04.07.2018.

Megleropplysninger

Plan, snitt- og fasadetegninger.

FDV instruks for sanitæranlegg.

Samsvarserklæring med beskrivelse av ansvarsområde: Utførelse av membranlegging, flisarbeider. Datert 01.12.2017.

Kontrollerklæring med sluttrapport for lufttetthet tiltaksklasse 1 og våtrom tiltaksklasse 1.

Gjennomføringsplan med kontroll av fuktsikring våtrom av KB Takst AS.

Egenerklæringsskjema.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Fliser og malte MDF plater.

Tak: Overflatebehandlede tak-ess plater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt. Det er merker etter gamle

veggfester/oppheng/innredninger/bilder som må forventes utifra bruk.

Bruksmerker og avskalling av overflater forekommer. TG1.

Parkettgulv fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt.

Enkelte hakk/sår og bruksmerker forekommer og må forventes. Knirk i parkettgulv forekommer. Forøvrig i normalt god stand. TG2.

Fliser i entre bemerkes sprang og bom (hulrom) under flis i den flisraden nærmest inngangsdør. TG2.

Fliser forøvrig fremstår i normalt god stand. TG1.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 4-5mm i 1.etasje og 5-6mm i 2.etasje. Totalt målt 7-8mm i

1.etasje og 10-11mm i 2.etasje. TG1. Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte

steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Innvendig trapp mellom 1.etasje og 2.etasje. Bruksmerker på trinn med stedvis avflassing av overflatebehandling, knirk ved gange i

trapp forekommer. Forøvrig fremstår trapp i normalt god stand med normal bruksslitasje.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Det var et lite hull i garasjen, som Hellvik Hus rettet opp og tettet igjen etter overtakelsen når huset var nytt.

Det var noen mus som kom inn i garasjen på grunn at det lille hullet i garasjen, før det ble tettet av Hellvik Hus. Dette er over 7 år siden, og vi har aldri hatt mus igjen etter at hullet ble tettet.

Når huset var nytt, måtte Hellvik Hus rive det første rekkverket på verandaen og lage nytt. Dette gjaldt alle de 6 husene i samme byggetrinn i nabolaget.

Andre oppgraderinger ifølge hjemmelshaver: laget platting, plantet thujahekk, lagt belegningsstein og montert gjerde. (Egeninnsats)

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	43m²			20m²	43m²	
2. Etasje	43m²			27m²	40m²	3m²
SUM BYGNING	86m²			47m²	83m²	3m²
SUM BRA	86m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		24m²				
SUM BYGNING		24m²				
SUM BRA	24m²					

BRA-i:

1.etasje: entre m/trapp, sov.1, sov.2 og bad.

2.etasje: Stue/kjøkken, sov.3 og bod.

BRA-e:

Garasje/bod.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 86m²

1.etasje: entre m/trapp, sov.1, sov.2 og bad.

2.etasje: Stue/kjøkken, sov.3 og bod.

BRA-e: 24m².

Garasje/bod

BRA-b: 0m²Sum BRA: 110m²

1.etasje: entre m/trapp, sov.1, sov.2 og bad.

2.etasje: Stue/kjøkken, sov.3 og bod.

Garasje/bod

TBA: 47m².

Terrasse med utgang fra sov.3.

Altan i 2.etasje.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Areal del (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Halvparten av tykkelsen på veggen mellom garasje og bolig er medberegnet som en del av BRA-E.

GARASJE / UTHUS:

Uisolert enkelgarasje. Tilkomst med elektrisk leddport og dør. Støpt plate til grunn. Vegger oppført som bindingsverksvegger med stående trepanel utvendig. Bjelkelag i tre med altan over. Delvis åpen løsning innvendig. Bemerkes stedvis soppdannelser på bjelkelag innvendig i garasje. Det savnes luftespalte på kledning øvre del mot bjelkelag yttervegg. Garasje forøvrig er ytterst begrenset innsisert da rommet ble benyttet som oppbevaring på befaringsdag. Av de visuelt tilgjengelige overflater fremstår forøvrig i normalt god stand. Det settes ikke tilstandsgrad for garasje. TGIU.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

15/08/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det noen ganger kan finnes marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internett siden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur er inspisert kun deler av boligen som er tilgjengelig på befaringdag. Ikke avdekket avvik av betydning.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenerende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år. Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge eier.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget har tilstrekkelig fall ut fra bygningskroppen der terrenget er belagt med beleggningsstein. TG1.

Terreng forøvrig er tilnærmet flatt eller har motfall inn mot bygning.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggs konstruksjoner.
 Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
 Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
 Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
 Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
 Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
 Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel. Avflassing av overflatebehandling i trepanel/hjørnekasser og søyle forekommer, innfesting av trepanel og hjørnekasser må gås over, står disponibel for fuktinntrengning. Tiltak nødvendig. Forøvrig vurderes kledningen i normalt god stand. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår forøvrig i normalt god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen av tilgjengelig visuelle overflater, musebånd kan med fordel gåes over (spesielt i hjørner) for optimal funksjon. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
 Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
 Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2017.

Vindu ved kjøkken med 3-lags isolerglass og ramme av tre, sannsynligvis produsert i 2017.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det registreres et behov for å gå over utvendig belasting av vinduer og dører, enkelte av listene er tildels løsnet fra vegg og ifølge Sintef byggforskserien er det behov for 6mm klaring i underkant av listverk mot beslag for at vandrdåper skal slippe. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. TG2.

Vindu kjøkken registreres enkelte fuktsveller i nærheten av kjøkkenvask.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, sannsynligvis produsert i 2017.

Enkelte avskallinger av overflate nedre del av dør.

Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2017.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Justering av dører kan med fordel utføres for optimal gange og unødig slitasje. Ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Pulttak av trekonstruksjoner, ytterst begrenset visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekking med betongstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Dette punktet gis derfor TG2.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting skorstein i metal i stål er 30 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
 Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
 Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
 Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Ingen kaldt eller kryploft som er tilgjengelig på befaringsdag.

Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas. TGIU.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
 Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA: 47m².

Terrasse med utgang fra sov.3. på 20m².

Altan i 2.etasje på 27m².

Terrasse med bjelkelag og terrassebord av impregneret trevirke. Hjemmelshaver opplyser at de har blitt beiset for noen år siden og fremstår med værslitasje og tørkesprekker. Vedlikehold med vask, slip og behandling bør foretas. Bjelkelag er ikke inspisert og derfor ikke vurdert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Altan i 2.etasje med impregneret trevirke. Fremstår med vesentlig værslitasje og tørkesprekker. Vedlikehold med vask, slip og behandling bør foretas. Enkelte bord må skrus over. Rekkverk er målt til ca. 96cm og vurderes for lavt etter dagens forskrifter som tilsier minst 1m høyde på rekkverk. Flere av spilene har vridd seg. Malingsavflassing, tørkesprekker og mosedannelser forekommer på rekkverk. Tiltak med vedlikehold må foretas.

Det er foretatt begrenset inspisering av tak i garasje da det var benyttet som oppbevaring på befaringsdag. Visuelt tilgjengelige deler av taket fremstår tørt på befaringsdagen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med tak-ess plater med downlights i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning. Høyskap med speilfront.

- Dusjhjørne med 2-greps blandebatteri.
- Gulvstående WC
- Vaskemaskin.
- Tørketrommel
- Varmtvannsbereder (se punkt 10.2)

Bemerkes oppsprekninger rundt gjennomføring servant. TG2.

Overflatene forøvrig fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det vurderes tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Bemerkes kalkutslag i dusjsone, oppsprekking av silikonfug overgang gulv/vegg. Dette punktet gis derfor TG2.

Ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser av betydning, under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett. Flislim tildekker store deler av overgang.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert fra hulltaking tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringssdag.

Det er fremlagt dokumentasjon i form av uavhengig kontroll på våtrom.

Samsvarserklæring med beskrivelse av ansvarsområde: Utførelse av membranlegging, flisarbeider. Datert 01.12.2017.
Kontrollerklæring med sluttrapport for lufttetthet tiltaksklasse 1 og våtrom tiltaksklasse 1.
Gjennomføringsplan med kontroll av fuksikring våtrom av KB Takst AS.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat.
Oppvaskkum av stål med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast.
Kokeplate med avtrekk over som føres ut av vegg. Integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys og mikrobølgeovn.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.
Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.
Komfyrvakt ved kokeplate og lekkasjesikring i form av elektronisk waterstop under benk.

Det bemerkes enkelte fuktsveller nedre del av sokkel, fremstår tørr på befaringsdagen. Hjemmelshaver opplyser at det har vært drypplekkasje etter overtakelse av boligen der utbygger var inne og utbedret. Det er foretatt fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner og ved fuktsveller - med normale fuktverdier målt på befaringsdag.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast.
- Vannrør i plast, metall og kobber.
- Fordelerskap på bad 1.etasje, med drenerør. Siklemikk på nedre del av vegg med funksjon for å synliggjøre eventuell lekkasjevann.
- Gulvstående WC på bad.
- Stoppekran plassert på bad 1.etasje, funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår.
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Oso varmtvannsbereder på 194L plassert på bad med sluk i gulv.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Støpsel var ikke mulig å inspisere da denne ikke er visuelt tilgjengelig. TGIU.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det bemerkes rustdannelser i en kobling under plastlokk. Ytterligere undersøkelser må foretas. Det ble forøvrig ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i i 2025, ifølge hjemmelshaver

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Mekanisk avtrekk fra platetopp.

Aggregat er plassert i bod 2.etasje. Aggregat er ikke ytterligere inspisert grunnet manglende tilkomst på befaringsdag. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Eier opplyser at det foretas filterskift en gang i året.

Det registreres tilstrekkelig tilluft (overstrømning) under dørbblad til bad.

Merknader: Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer og 13 kurser ihht. kursoversikt. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon. (Begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Det er fremlagt samsvarserklæring for ferdigkoblede skap type.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for installasjon av elektrisk i bolig.

Hjemmelshaver opplyser om at det er utført elektriske arbeider i boligen på egeninnsats/dugnad. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeidene.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det fremkommer av plantegning garasje at garasje er opplyst som garasje/bod. Det er ingen vegg som skiller mellom rommene. På tegning fremkommer en striplet vegg.

Det er fremlagt ferdigattest datert 04.07.2018.

Tomteopplysninger er innhentet fra eiendomsverdi.no og seeiendom.no som kilde.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3	Terrengforhold
	Terreng forøvrig er tilnærmet flatt eller har motfall inn mot bygning. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
2.1	Yttervegger
	Yttervegger oppført som bindingsverk. Det kunne ikke påvises vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel. Avflassing av overflatebehandling i trepanel/hjørnekasser og søyle forekommer, innfesting av trepanel og hjørnekasser må gås over, står disponibel for fuktinntrengning. Tiltak nødvendig. Forøvrig vurderes kledningen i normalt god stand. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår forøvrig i normalt god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen av tilgjengelig visuelle overflater, musebånd kan med fordel gåes over (spesielt i hjørner) for optimal funksjon. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2017. Vindu ved kjøkken med 3-lags isolerglass og ramme av tre, sannsynligvis produsert i 2017. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det registreres et behov for å gå over utvendig belistning av vinduer og dører, enkelte av listene er tildels løsnet fra vegg og ifølge Sintef byggforskserien er det behov for 6mm klaring i underkant av listverk mot beslag for at vannråper skal slippe. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. TG2. Vindu kjøkken registreres enkelte fuktsveller i nærheten av kjøkkenvask. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, sannsynligvis produsert i 2017. Enkelte avskallinger av overflate nedre del av dør. Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2017. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Justering av dører kan med fordel utføres for optimal gange og unødig slitasje. Ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TBA: 47m². Terrasse med utgang fra sov.3. på 20m². Altan i 2.etasje på 27m². Terrasse med bjelkelag og terrassebord av impregneret trevirke. Hjemmelshaver opplyser at de har blitt beiset for noen år siden og fremstår med værslitasje og tørkesprekker. Vedlikehold med vask, slip og behandling bør foretas. Bjelkelag er ikke inspisert og derfor ikke vurdert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas. Altan i 2.etasje med impregneret trevirke. Fremstår med vesentlig værslitasje og tørkesprekker. Vedlikehold med vask, slip og behandling bør foretas. Enkelte bord må skrus over. Rekkverk er målt til ca. 96cm og vurderes for lavt etter dagens forskrifter som tilsier minst 1m høyde på rekkverk. Flere av spilene har vridd seg. Malingsavflassing, tørkesprekker og mosedannelser forekommer på rekkverk. Tiltak med vedlikehold må foretas. Det er foretatt begrenset inspisering av tak i garasje da det var benyttet som oppbevaring på befaringsdag. Visuelt tilgjengelige deler av taket fremstår tørt på befaringsdagen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250158	

Selger 1 navn
Ole Anders Demuru

Gateadresse	
Havrehagen 11	

Poststed	Postnr
NORDKISA	2055

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1206250158

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OAD

1

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

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

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

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

Document reference: 1206250158

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206250158

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

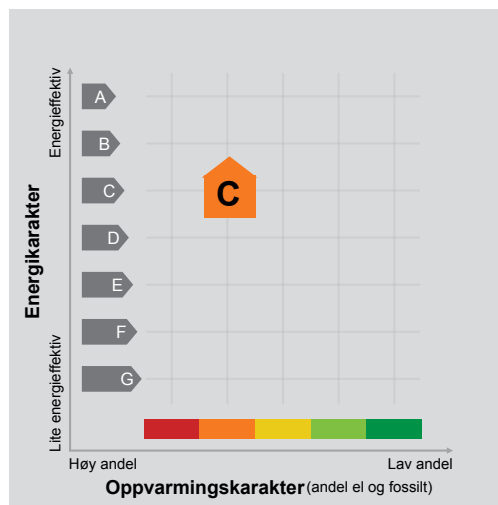
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250158

ENERGIATTEST



Adresse	Havrehagen 11
Postnummer	2055
Sted	NORDKISA
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	138
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300612063
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-125272
Dato	23.05.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Havrehagen 11 - Nabolaget Nordkisa - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nordkisa Linje 440	4 min 0.4 km
Hauerseier stasjon Linje R13	10 min 6.4 km
Oslo Gardermoen	15 min

Skoler

Nordkisa skole (1-7 kl.) 166 elever, 7 klasser	7 min 0.6 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	15 min 10.8 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	15 min 11.6 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 692 elever, 29 klasser	15 min 11.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	15 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	16 min 11.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

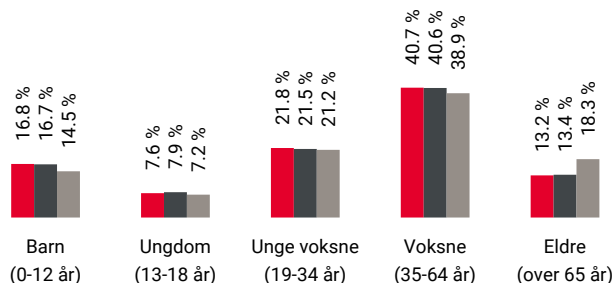
Bra 70/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordkisa	1 559	646
Ullensaker kommune	41 565	17 593
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hoppensprett Avd Nordkisa (0-5 år) 91 barn	9 min 0.8 km
Hoppensprett Brårud (0-5 år) 34 barn	8 min 6.3 km
Hoppensprett Gystad (1-5 år) 62 barn	11 min 8.1 km

Dagligvare

Kiwi Nordkisa PostNord	5 min 0.4 km
---------------------------	-----------------

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

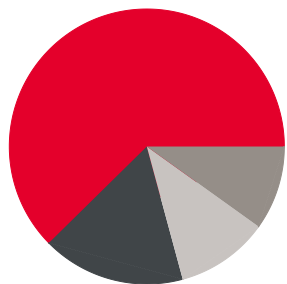
⚽ Nordkisa Idrettspark 6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km

⚽ Stensby gressbane 9 min 🚶
Fotball 0.8 km

🚴 InterPadel Letohallen 12 min 🚗

🚴 Puls Letohallen 12 min 🚗

Boligmasse



63% enebolig
17% rekkehus
10% blokk
11% annet

Varer/Tjenester



AMFI Eurosenteret

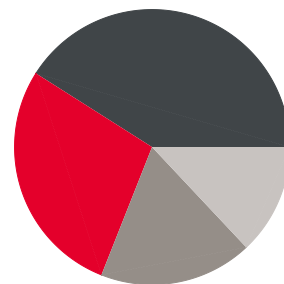
14 min 🚗



Vitusapotek Gardermoen Campus

12 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
41% 6-12 år
18% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



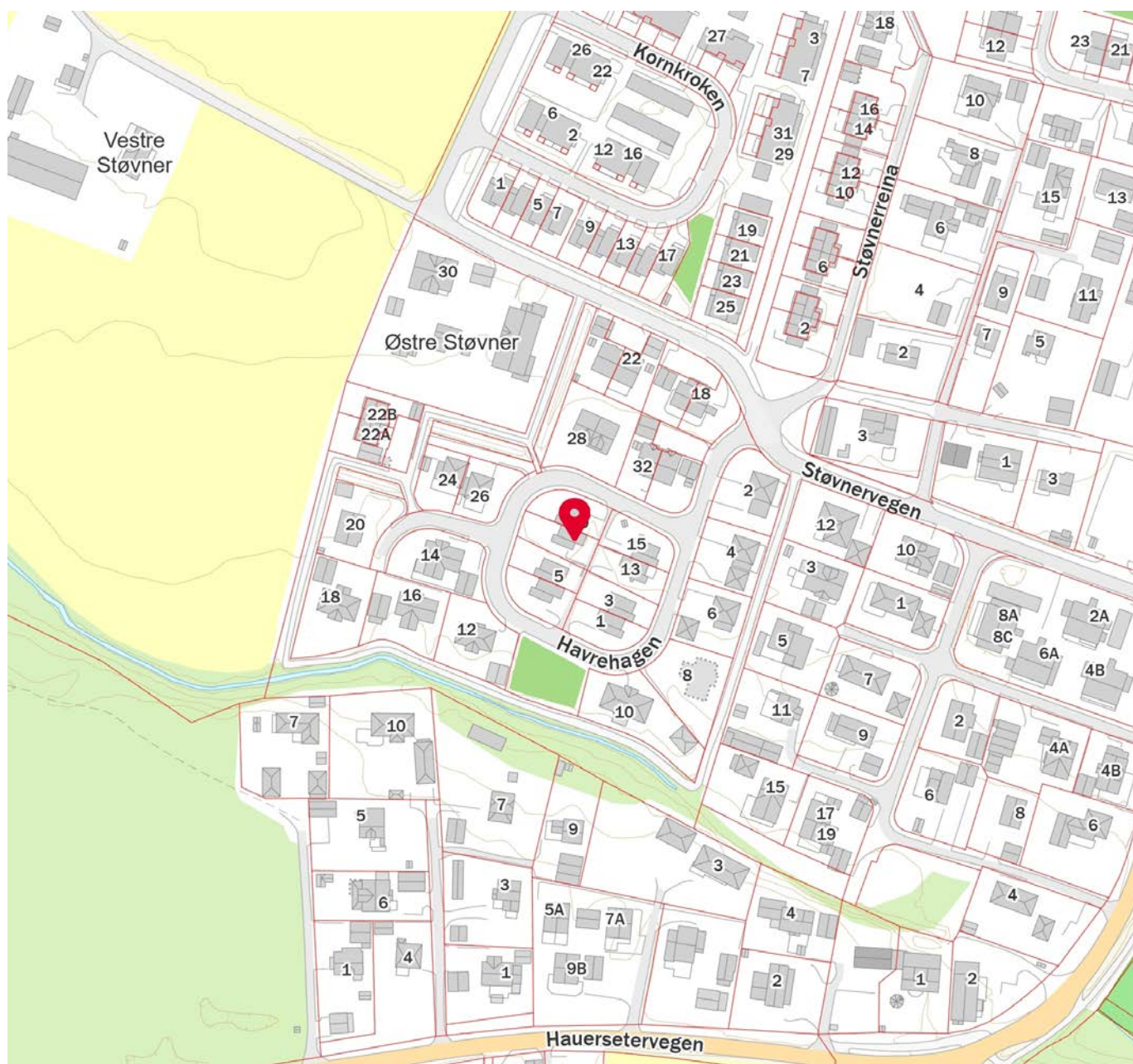
0%

43%

■ Nordkisa
■ Ullensaker kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8671754

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
11.08.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 102 BNR: 138 SNR: 2

Forespørsel datert: 06.08.2025.

Eiendom

- ☒ Oppgitt areal i matrikkelen 360,4 m². ☒ Snr. 2 har en andel på 1/2 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 frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan for «B1 og B2 Nordkisa» m/best. vedtatt 03.11.2014.

Endringer:

- ☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Nordkisa til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 08.11.2010.

Grenser inntil reguleringsplan for:

STØYFORHOLD:

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

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

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

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 16696,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr.0,-.

«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.»

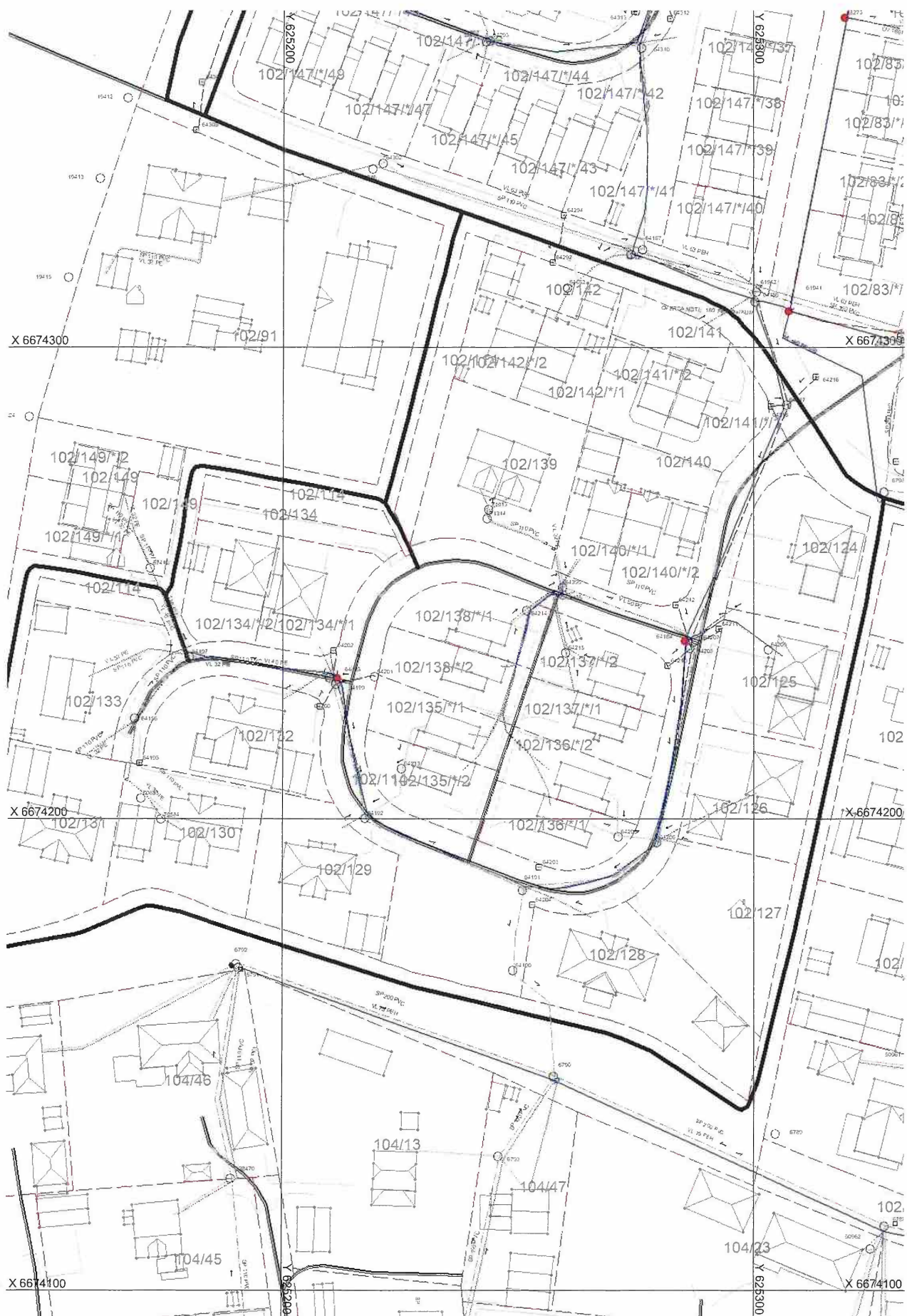
BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2017.

Garasje byggemeldt 2017.
Tilbygg byggemeldt .

- | | |
|---|--|
| ☒ Har ferdigattest. | ☐ Har ikke ferdigattest. |
| ☐ Har midlertidig bruksattest. | ☐ Har ikke midlertidig bruksattest. |

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



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 102
Bruksnummer: 138
Festenummer:
Seksjonsnummer: 2

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.08.2025 kl. 14:01
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 08.01.2018
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 2 i matrikkelenhet 102 / 138
Formål seksjon: Boligseksjon

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 102 / 138 / 0 / 2 360,4 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		060184	DEMURU OLE ANDERS		HAVREHAGEN 11 2055 NORDKISA	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6674231	625224		360,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 102/138		
		Omnummerert fra:	3033 - 102/138		
		Omnummerert til:	3209 - 102/138/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 102/138/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 102/138/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 102/138/0/2		

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 - 102/138		
		Omnummerert fra:	0235 - 102/138		
		Omnummerert til:	3033 - 102/138/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 102/138/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 102/138/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 102/138/0/2		
Seksjonering	05.12.2017	Tinglyst		16.01.2018	solingvi 05.12.2017
Seksjonering	2017/5737	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0235 - 102/138		-740,2
	74/2017	Mottaker	0235 - 102/138/0/1		379,8
		Mottaker	0235 - 102/138/0/2		360,4
		Berørt	0235 - 102/114		0
		Berørt	0235 - 102/135/0/1		0
		Berørt	0235 - 102/136/0/2		0
		Berørt	0235 - 102/137/0/1		0
		Berørt	0235 - 102/137/0/2		0
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
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
Arealoverføring	17.01.2019				0235mas 17.01.2019
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2018/2213	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0235 - 102/114		-2 094,3
	4/2019	Mottaker	0235 - 102/74		2 094,4
		Berørt	0235 - 102/1		0
		Berørt	0235 - 102/66		0
		Berørt	0235 - 102/83		0
		Berørt	0235 - 102/91		0
		Berørt	0235 - 102/124		0
		Berørt	0235 - 102/129		0
		Berørt	0235 - 102/130		0
		Berørt	0235 - 102/131		0
		Berørt	0235 - 102/132		0
		Berørt	0235 - 102/133		0
		Berørt	0235 - 102/134		0
		Berørt	0235 - 102/134/0/1		0
		Berørt	0235 - 102/134/0/2		0
		Berørt	0235 - 102/135/0/1		0
		Berørt	0235 - 102/135/0/2		0
		Berørt	0235 - 102/136/0/1		0
		Berørt	0235 - 102/136/0/2		0
		Berørt	0235 - 102/137/0/1		0
		Berørt	0235 - 102/137/0/2		0
		Berørt	0235 - 102/138/0/1		0
		Berørt	0235 - 102/138/0/2		0
		Berørt	0235 - 102/141/0/1		0
		Berørt	0235 - 102/142/0/2		0
		Berørt	0235 - 102/147		0
		Berørt	0235 - 102/147/0/49		0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 612 063	Bebygd areal:	79	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	107	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	14.02.2017
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	05.05.2017
	Nord: 6674232 Øst: 625240	Bruksareal totalt:	107			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	05.12.2017
Bygningstype:	Kjede/atriumhus	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	05.07.2018
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

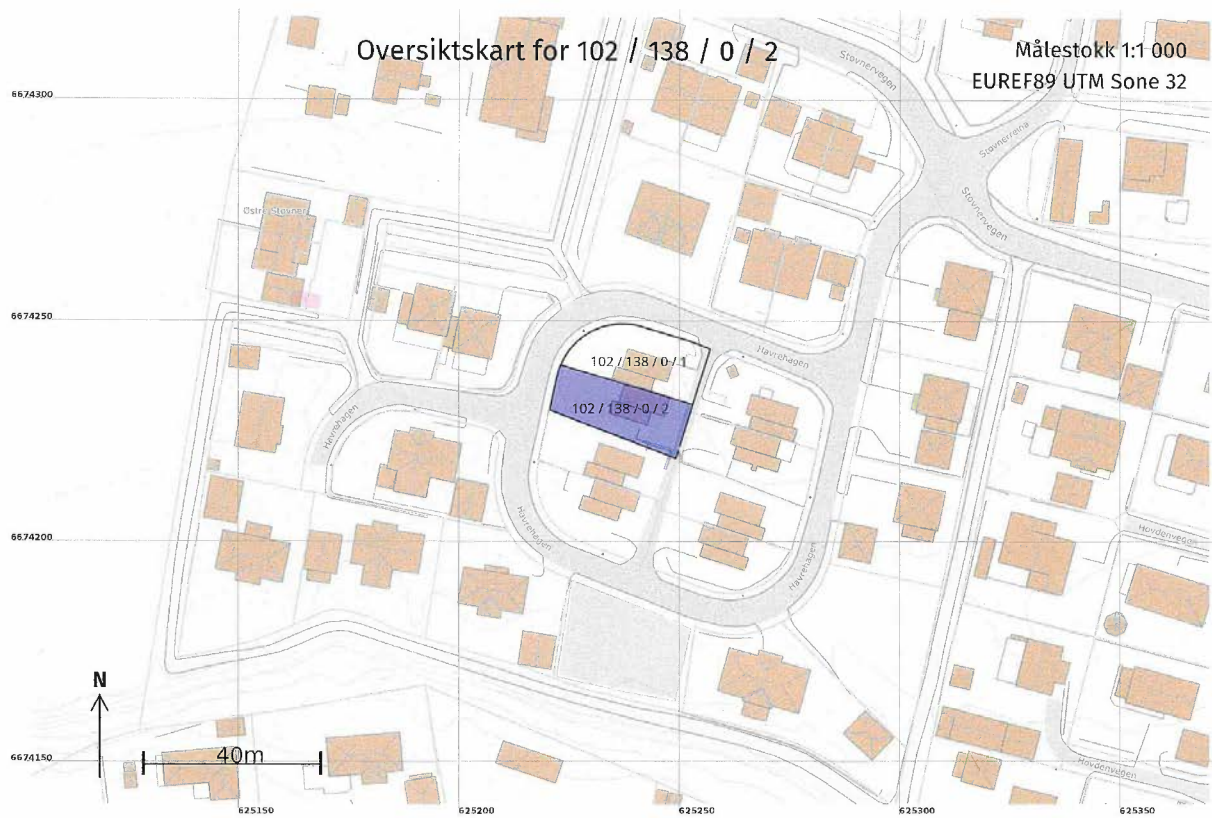
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	42	0	42	0	0	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5440 Havrehagen 11	H0101	Bolig	107	4	Kjøkken	1	1	102/138/0/2

Kontaktpersoner

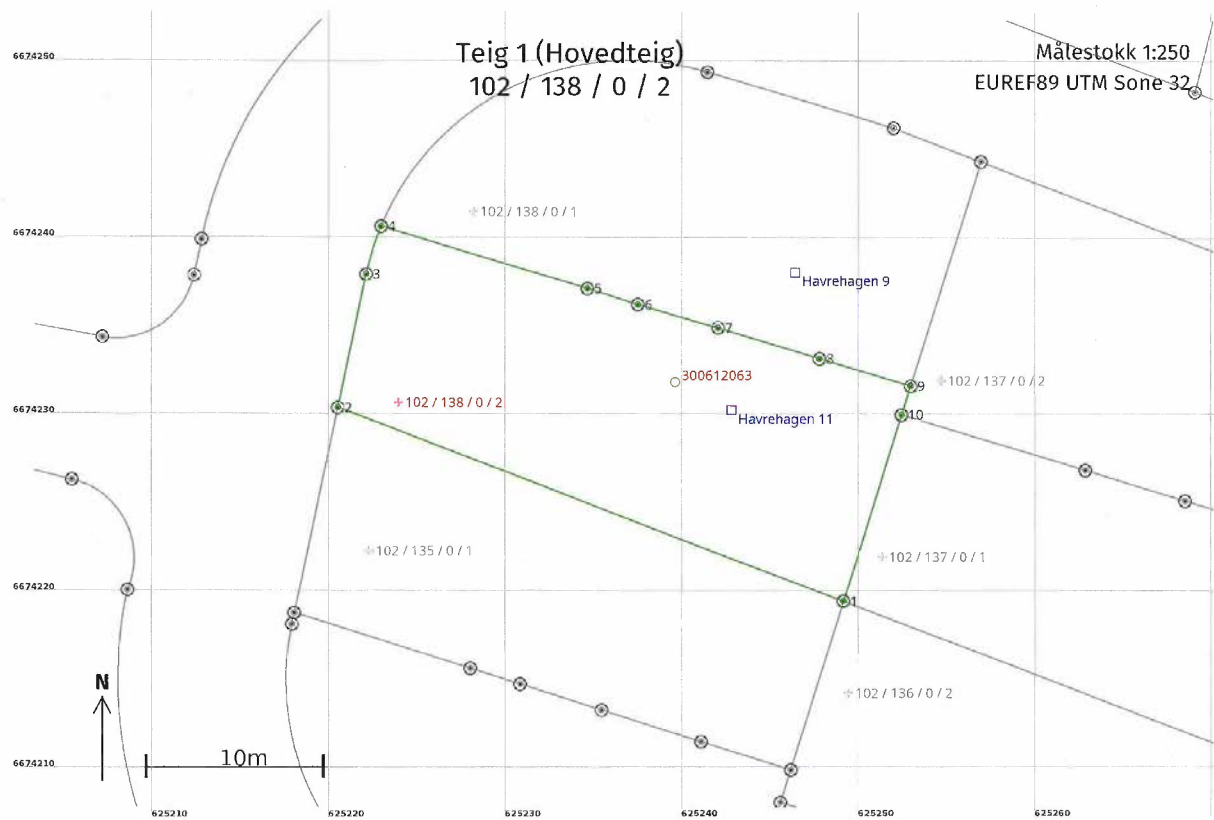
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	988356905	HELLVIK HUS ØST EIENDOMSUTVIKLING AS		Energivegen 5 2069 JESSHEIM



11.08.2025 14:01

Matrikkelbrev for 3209 - 102 / 138 / 0 / 2

Side 6 av 8



11.08.2025 14:01

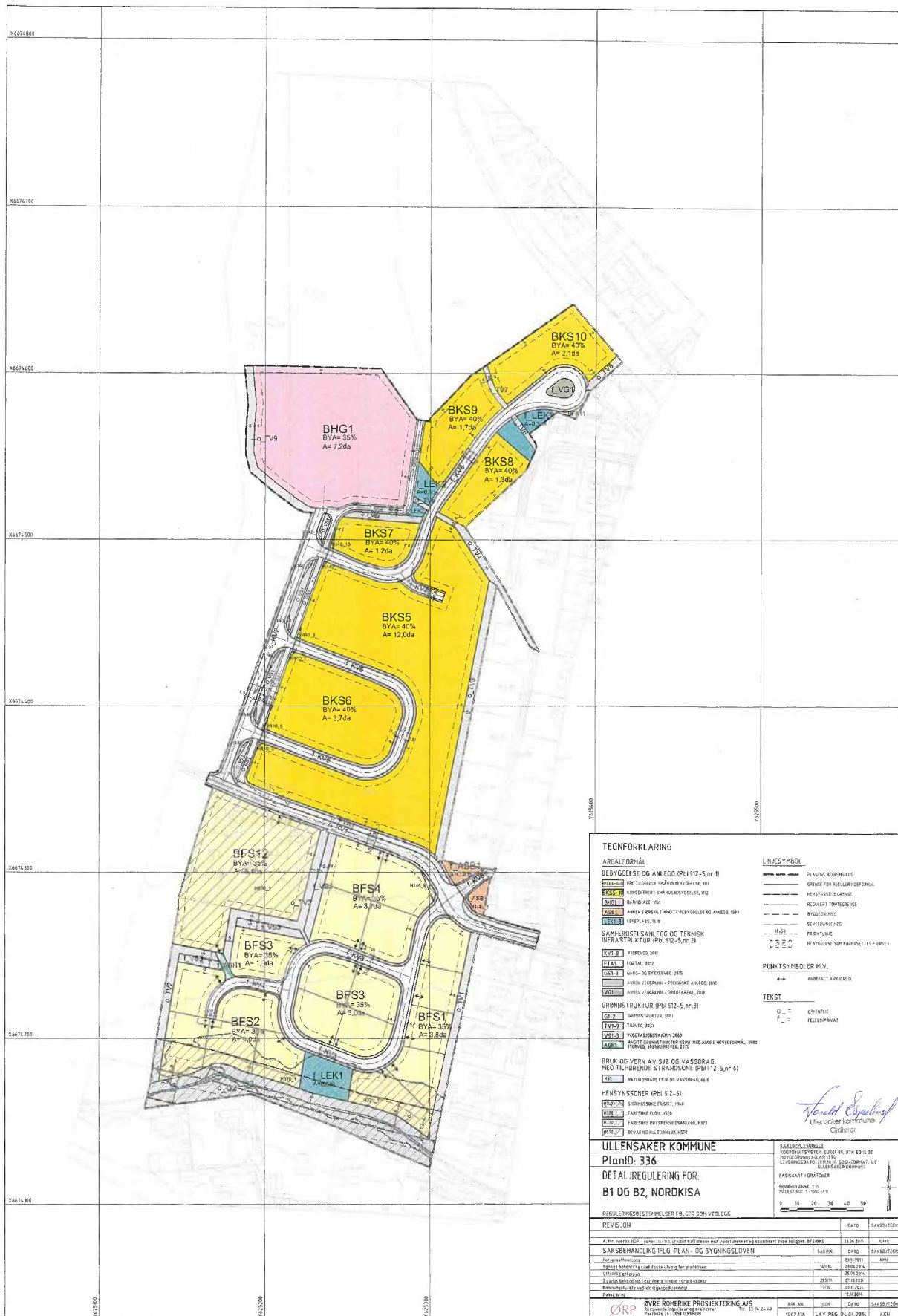
Matrikkelbrev for 3209 - 102 / 138 / 0 / 2

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 360,4 **Arealmerknad:**
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6674231 **Øst:** 625224

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing			
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	6674219,62	625249,12	30,63	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
2	6674230,57	625220,51	7,71	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
3	6674238,11	625222,11	2,83	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10 15,25
4	6674240,81	625222,95	12,19	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
5	6674237,30	625234,62	3,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
6	6674236,40	625237,48	4,73	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
7	6674235,09	625242,02	6,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
8	6674233,34	625247,76	5,38	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
9	6674231,80	625252,92	1,71	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
10	6674230,17	625252,41	11,05	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10



ULLENSAKER KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN - DETALJREGULERING FOR B1 OG B2, NORDKISA



PLANID: 336

Planen er datert 13.03.14
Bestemmelsene er datert 30.05.14
Revidert 23.06.14 (iht. HOPs vedtak i sak 14/141)

Plan med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret i sak 77/14:

28.01.2015 
Dato Ordfører

**Bestemmelser i reguleringsplan iht. PBL § 12-7 og bokstavnummerering
for hensynssoner iht. PBL §§ 12-6 og 11-8**

1. GENERELT

1.1 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr.1)
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS1-4 og BFS 11-12 (1111)
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS5-10 (1112)
 - Barnehage – BHG1 (1161)
 - Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – ASB1 (1590)
 - Lekeplass – LEK1-3 (1610)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr.2)
 - Kjøreveg – KV1-8 (2011)
 - Fortau – FTA1 (2012)
 - Gang- og sykkelveg – GS1-3 (2015)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
 - Annen veggrunn – grøntareal - VG1 (2019)
- Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr.3)
 - Grønnstruktur – G1-2 (3001)
 - Turveg – TV1-9 (3031)
 - Vegetasjonsskjerm – VS1-3 (3060)

Side 1 av 9

- Angitt grønnstruktur kombinert med andre hovedformål – AGH1 (3900). Turveg/kjøreveg (3031/2011).
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (Pbl §12-5, nr.6)
 - Naturområde i sjø og vassdrag – NS1 (6610)
- Hensynssoner (Pbl §12-6)
 - Sikringssone friskt – H140
 - Faresone flom – H320
 - Faresone høyspenningsanlegg – H370
 - Bevaring kulturmiljø – H570

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Kryss Storvegen og Støvnervegen

Krysset Storvegen (fv. 179) og Støvnervegen skal være opparbeidet frem til planområdet iht. godkjent reguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen, før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i planområdet.

2.2 Vann-, avløp- og overvannsanlegg

Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være driftsklart før det gis igangsettingstillatelse innenfor det delområdet anlegget er ment å betjene. Ny vannledning inn til Nordkisa skal være ferdig og driftsklar før ny bebyggelse gis igangsettingstillatelse.

2.3 Bebyggelse og anlegg

BFS1

Før det gis igangsettingstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV1 med tilliggende fortau FTA1 fra Storvegen frem til KV3.
- KV3.
- KV8.
- TV1.

BFS2

Før det gis igangsettingstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV1 med tilliggende fortau FTA1 fra Storvegen frem til KV3.
- KV3.
- KV4.
- KV8.
- TV1-2.

BFS3

Før det gis igangsettingstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV1 med tilliggende fortau FTA1 fra Storvegen frem til KV3.
- KV3.

- KV8.
- TV1-2.

BFS4

Før det gis igangsettingstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV1 med tilliggende fortau FTA1 fra Storvegen og forbi B4.
- KV3.
- KV8.
- TV1-2.

BKS5

Før det gis igangsettingstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV1 med tilliggende fortau FTA1 fra Storvegen.
- KV2.
- KV5.
- KV6 frem til TV4.
- KV7-8.
- GS1-3.
- VS1-2.
- TV3-5.

BKS6

Før det gis igangsettingstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV1 med tilliggende fortau FTA1 fra Storvegen.
- KV2.
- KV5.
- KV8.
- GS1-3.
- VS1-2.
- TV3-5.

BKS7

Før det gis igangsettingstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV1 med tilliggende fortau FTA1 fra Storvegen.
- KV2.
- KV6 frem til TV4.
- KV8.
- GS1-3.
- VS1-2.
- TV3-5.

BKS8-10

Før det gis igangsettingstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV1 med tilliggende fortau FTA1 fra Storvegen.
- KV2.
- KV6.
- KV8.

- GS1-3.
- VS1-2.
- TV4-8.

BHG1

Før det gis igangsettingstillatelse i området skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- KV1 med tilliggende fortau FTA1 fra Storvegen.
- KV2.
- KV8.
- GS1-3.
- VS1-2.
- TV9.

Lekeplasser

Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boligene de er ment å betjene. LEK1 skal betjene B1-4. LEK 2-3 skal betjene B5-10.

Hensynssone H370

Før det gis tillatelse til tiltak for bebyggelse for varig opphold, uteoppholdsareal og lekeareal innenfor denne sonen, skal høyspentlinjen kables eller det skal gjøres andre tiltak som reduser den elektromagnetiske strålingen.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Estetikk

Nybygg i området skal underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk.

3.2 Krav til situasjonsplan

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides og følge med en situasjonsplan i egnet målestokk, som skal vise følgende:

- Bebyggelsens plassering i terrenget (hus, garasje og uthus), gesims, mønehøyder, takform, takvinkel, møneretning.
- Avkjørsel fra veg, interne kjøreveger, frisiktlinjer og tilgang for nyttekjøretøy. Snuplass for bil på egen tomt.
- Parkeringsplasser og sykkelparkering.
- Opplegg for renovasjon.
- Vann- og avløpsnett med byggegrenser.

I delområdene BKS5 til BKS10 skal i tillegg følgende vises:

- Utforming av leke- og uteoppholdsarealer med planlagte lekestativer.
- Håndtering av overflatevann med høybrekk og lavbrekk, høydeangivelser, og sluk.

3.4 Vann og avløp

Ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett.

Detaljplaner for vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres i henhold til kravene i Ullensaker kommunes VA-norm og planene skal godkjennes av VARV før

igangsettingstillatelse gis. Det skal prosjekteres brannvannsforsyning i henhold til krav i gjeldende forskrifter.

Detaljplaner for vann- og avløpsanlegg skal vise hva som er offentlig og privat ledningsnett.

Vann og avløpsanlegg skal være bygget og godkjent som driftsklart av VARV før det gis brukstillatelse for den bebyggelsen det betjener.

Minste avstand mellom bebyggelse og avløpsanlegg er 4 m ved normalt leggedyp på 2 til 2,5 m. Ved større leggedyp, dårlige grunnforhold, ved fyllingsfot, massefyllinger, skjæringer, vanskelig tilgjengelighet for maskiner for drift og vedlikehold, store ledningsdimensjoner etc. må avstanden økes eller sikrings-tiltak bygges i samsvar med krav fra ledningseier.

3.5 Overvann

Overflatevann / takvann / drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering og ikke føres inn på avløpsnettet. Hvis overvann føres til bekk må det fordrøyes. VARV setter kravene til maksimum utslipp fra fordrøyningsmagasinet ut ifra areal som gir tilførsel til fordrøyningsmagasinet.

3.6 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for utbygging i området. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal evt. støyskjerming være vist på situasjonsplanen. Før det gis brukstillatelse for boliger og andre bygninger med støyfølsomme bruksformål skal det være gjennomført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i MDs retningslinje T-1442 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS 8175.

3.7 Geoteknikk

Ved søknad om tillatelse skal det foreligge en geoteknisk vurdering av byggegrunnen med hensyn på fundamentering og setninger. Vurderingen skal foretas av fagkyndig. Utbygging skal skje i henhold til anbefalinger i disse vurderingene.

3.8 Lek og uteoppholdsareal

Det skal settes av minst 80 kvm per boenhet til lek og uteoppholdsareal. Inntil 40 kvm av uteoppholdsarealet kan dekkes av fellesarealer og lekeplasser.

Lekeplassene skal beskyttes mot trafikk, forurensning, støy og annen helsefare.

Lek og uteoppholdsareal skal ha gunstig orientering i forhold til sol.

3.9 Tilgjengelighet for rednings- og slokkemannskaper

Planområdet skal til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøy, også i anleggsperioden. Området skal ha tilstrekkelig med brannvannsforsyning som skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

3.10 Jordvern

Matjord skal ivaretas i anleggsperioden og tilføres dyrkede arealer eller på annen måte tas vare på. Evt. brukes i voller i VS1-3.

3.11 Eierform

Arealer regulert til offentlig areal:

KV1-2, FTA1, GS1-3, G1-2, TV1-9, VS1 og NS1.

Arealer regulert til fellesareal:

LEK1-3, ASB1, KV3-8 og VS2-3.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG, (PBL § 12-5, nr. 1),

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS 1-4, 11-12 og konsentrert småhusbebyggelse BKS 5-10

Boligområdene kan bygges ut samtidig, så lenge rekkefølgebestemmelsene i punkt 2 er ivaretatt.

4.1.1 BFS1-4 og BFS11-12

I BFS1-4 tillates oppført eneboliger, tomannsboliger og eneboliger i kjede med tilhørende garasje/carport. Maksimal grad av utnyttning er satt til %-BYA= 35. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer og uthus skal tilpasses bolighusets form, takvinkel og materialbruk.

4.1.2 BKS5-10

I BKS5-10 tillates oppført tomannsboliger, eneboliger i kjede, rekkehus og lavblokk med tilhørende garasjeanlegg/carport. Grad av utnyttning er satt til %-BYA= 40. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer og uthus skal tilpasses bolighusets form, takvinkel og materialbruk.

4.1.3 Garasje/carport/uthus

Garasjer/carport og andre mindre planlagte byggverk på boligtomt skal dokumenteres ved søknad om tiltak. Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 meter fra ytterkant grøft/formålsgrense mot offentlig veg og minst 6 meter fra ytterkant grøft/formålsgrense mot felles veg. Dersom innkjøringsåpningen ikke vender mot veg kan kommunen godkjenne plassering av frittliggende garasje med grunnflate inntil 50 kvm plassert minst 1 m fra ytterkant grøft/formålsgrense mot felles veg og minst 2 m fra ytterkant grøft/formålsgrense mot offentlig veg.

4.1.4 Parkering

For boligbebyggelse er kravet 2 p-plasser pr. boenhet, unntatt er 1-2 roms leiligheter hvor kravet er 1,5 p-plass per boenhet. For all boligbebyggelse et det krav om at minst 1 plass skal være i garasje/carport.

Ved felles parkeringsanlegg med 10 plasser eller mer, skal 5 % av parkeringsplassene være reservert bevegelseshemmede.

Det skal være minimum 2 sykkelparkeringer per bilplass, fortrinnsvis under tak.

Det skal være snuplass på egen tomt som minimum er dimensjonert for personbil.

Nødvendige større parkeringsanlegg på markplan skal plasseres tilbaketrukket, fortrinnsvis bak bebyggelsen

4.1.5 Renovasjon

Det skal legges til rette for renovasjonsordning for boligene/husholdningene iht. kommunens renovasjonsforskrift. Det skal utarbeides en renovasjonsplan som skal godkjennes av VARV-enheten i kommunen. Renovasjonsplanen skal senest behandles i forbindelse med søknad om tiltak.

Det bør i størst mulig grad legges opp til fellesløsninger i nær tilknytning til atkomstveger, fortrinnsvis nedgravde løsninger (avfallsbrønn).

For å unngå at renovasjonsbilen må rygge skal:

- Boliger med avkjøring til KV4 ha felles renovasjon som skal ligge inntil KV3.
- Boliger med avkjøring til KV7 ha felles renovasjon som skal ligge inntil KV6.

4.1.6 Lek og uteoppholdsareal

I BKS5-10 skal det etableres lekeplasser innenfor 100 m fra inngangen til de boligene den skal betjene og som skal ha minst to av disse elementene: benk, huske, sklie eller sandkasse.

4.2 Barnehage - BHG1

I BHG1 tillates oppført barnehage med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer. Grad av utnyttning er satt til %-BYA= 35. Bebyggelsen skal ha maksimalt 10 meter gesimshøyde og 11,5 meter mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.2.1 Leke-/uteoppholdsarealene

Barnehageloven med normer for bebyggelse og utearealer, og kunnskapsdepartementets «Veileder for barnehagens utearealer» skal gjelde for utbyggingen.

Leke-/uteoppholdsarealet skal gjerdes inn og det skal være tilgjengelige for allmennheten utenom barnehagens åpningstider.

4.2.2 Parkering

Det skal settes av minimum 0,15 p-plasser per barn og 0,5 p-plasser per årsverk i barnehagen. 5 % av p-plassene skal reserveres bevegelseshemmede.

Det skal være minimum 1 sykkelparkering per bilplass, fortrinnsvis under tak.

4.2.3 Renovasjon

Det skal legges til rette for renovasjonsordning iht. kommunens renovasjonsforskrift. Det skal utarbeides en renovasjonsplan som skal godkjennes av VARV-enheten i kommunen. Renovasjonsplanen skal senest behandles i forbindelse med søknad om tiltak.

4.3 Lekeplass - LEK1-3

LEK1-3 skal være felles lekeplasser for alle innenfor planområdet.

Lekeplassene skal minimum inneholde benk, huske, sklie og sandkasse.

Lekeplassene skal beskyttes mot trafikk, forurensning, støy og annen helsefare.

Lekearealene skal utformes variert og gi en utfordring til barn i alle aldre. Arealer og lekeplasser skal utformes i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift.

Det skal lages utomhusplan som viser hvordan lekearealene skal opparbeides og som skal godkjennes av kommunen. Mot bekken skal det være et klatresikkert gjerde. Jf pkt 3.2.

LEK1 tillates ikke tatt i bruk før det er gjort tiltak som reduserer magnetstrålingen.

LEK 1 skal også være tilkomst til G1-2 og NS1.

4.4 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – ASB1

ASB1 er fellesområder hvor det tillates plassering av renovasjon, postkassestativ og andre mindre tekniske anlegg.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 2

5.1 Kjøreveg (KV1-8), fortau (FTA1) og gang- og sykkelveg (GS1-3)

Kjøreveg (KV1-8), fortau (FTA1) og gang- og sykkelveg (GS1-3) med grøfter skal opparbeides iht. byggeplaner godkjent av kommunen. Det tillates ikke parkering på snuplassen i enden av KV6.

For å unngå unødig slitasje på opparbeidede veger, gang- og sykkelveger og fortau under byggeperioden, kan slitasjelaget legges senest før det gis brukstillatelse til bebyggelse vegen er ment å betjene.

5.2 Annen veggrunn – Tekniske anlegg og grøntareal

VG1 skal opparbeides med lav vegetasjon og/eller hardt belegg som belegningsstein e.l. for å markere at dette er en snuplass og hindre parkering.

5.3 Avkjørsler

I BSF1-4 skal adkomst til bebyggelsen være til den veg som er vist med pil på plankartet, med mulighet for sideveis forskyvning. Endelig plassering fastsettes ved søknad om tiltak. I BFS4 tillates avkjørsel enten til KV 1 eller KV3.

For å unngå rygging ut i vegbanen på KV1 fra tilgrensende boligtomter skal det legges til rette for snuplass for personbil på egen tomt.

I BKS5-10 er det ikke vist avkjørselspiler. Antall avkjørsler og plassering må fastsettes ved søknad om tiltak ifht. valg av bebyggelse og utforming av denne.

I BKS5 skal avkjørsler være til KV5-6 og KV7. I BKS6 skal avkjørsler være til KV5. I BKS7-10 skal avkjørsler være til KV6.

6. GRØNNSTRUKTUR, PBL § 12-5, nr. 3

6.1 Grønnstruktur – G1-2

G1-2 skal fungere som grøntsonebuffer mot Vadtubekken (NS1). Buffersonen er mot nord satt til 4 meter og mot sør i plangrensen. I buffersonen tillates opparbeidet tursti, flomvoll og beplantning med stedegen vegetasjon.

Innenfor områdene tillates ikke oppføring av bebyggelse eller anlegg. Unntatt er framføring av tekniske anlegg for kabler og ledninger, evt. med tilhørende pumpehus og trafoer.

6.2 Turveg – TV1-9

Turvegene skal fungere som ferdeselsforbindelser internt i Nordkisa og er spesielt viktige som forbindelse mot skole og barnehage nord i planområdet og til idrettsplassen og lysløypa.

TV1-9 skal opparbeides med grusdekke i 1,5-2 meters bredde. Resterende areal innenfor formålet skal framstå som grønne sidearealer.

TV2 skal fungere som buffersone mot dyrka mark/ LNF-område.

6.3 Vegetasjonsskjerm – VS1-3

I VS1-3 tillates anlagt voller som kan beplantes med stedegen vegetasjon.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE, PBL § 12-5, nr. 6

7.1 Naturområde i sjø og vassdrag – NS1

NS1 er Vadtubekken. Den skal opprettholdes i dagens løp og skal ikke lukkes.

8 HENSYNSSONER, PBL § 12-6

8.1 Frisiktsone – H140

I frisiktsone skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde over 0,5 meter over tilstøtende vegers kjørebaneplan.

8.2 Flomsone – H320

Flomsonen går til kote 203. Bebyggelse innenfor flomsonen skal flomsikres, dersom deler av denne (evt kjeller) legges under kote 203.

8.3 Høyspenningsanlegg – H370

Det tillates ikke bebyggelse for varig opphold, uteoppholdsareal og lekeplass lokalisert innenfor hensynssonen, før det er gjort tiltak som reduserer det elektromagnetiske feltet. Jf pkt. 2.3.

8.4 Bevaringsområde kulturmiljø – H570

Utvikling av området bør skje slik at landbrukspreget og kulturlandskapet ivaretas. Nyere bebyggelse bør tilpasse seg det eksisterende uttrykket, og ikke forringe kulturmiljøets karakter sett fra tettstedet.



HELLVIK HUS ROMERIKE AS
Energivegen 5
2069 JESSHEIM

Saksnr.:
2016/5019-80

Deres ref.:

Saksbehandler:
Dan Nicolas Nordal

Dato:
04.07.2018

Gnr 102/124 - FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	102/124, 102/125, 102/126, 102/134, 102/135, 102/136, 102/137 og 102/138
Adresse/byggested:	Havrehagen, delfelt BFS1 tomtene 1-3 og BFS3 tomtene 11-14 og 19, 2055 NORDKISA
Tiltakets art:	Nytt bygg
Bygningstype:	Eneboliger Enebolig i kjede med tilhørende garasje/carport

Dokumentasjon og avgitt erklæring

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført den 26.06.2018, jf. Forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr. 488 (byggesaksforskriften) § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i *søknad om rammetillatelse* med eventuelt senere tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og/eller erklært oppfylt.

Gjennomføringsplan datert den 26.06.2018 legges til grunn.

Avslutning av saken

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av byggesaken.

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Dan Nicolas Nordal
Rådgiver
Byggesaksavdelingen

Dokumentet er elektronisk ekspedert og er uten signatur.

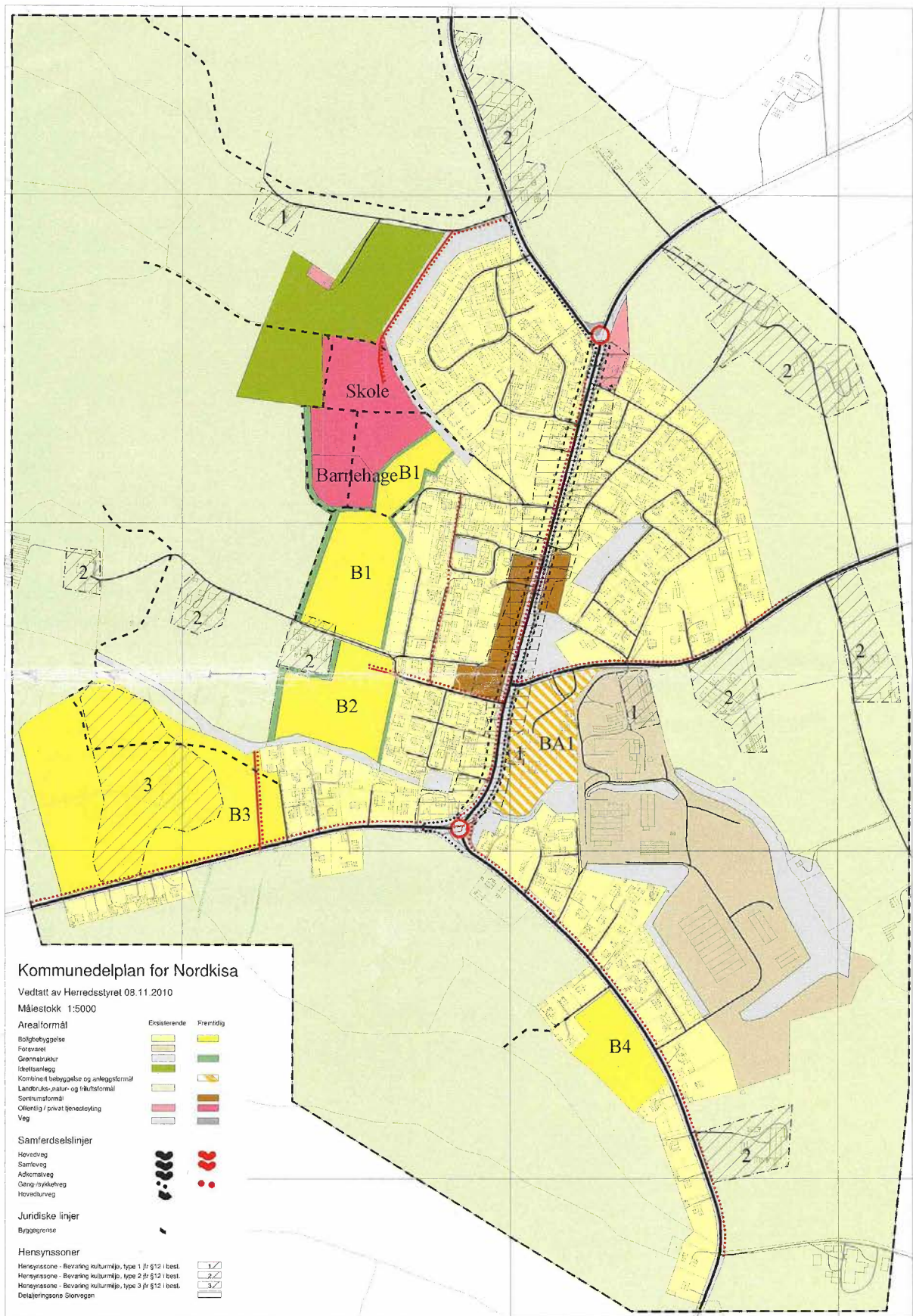
Kopi til:
Bodil Anthi Svinø

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusetgt. 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



Kommunedelplan for Nordkisa, Ullensaker kommune

Vedtatt av Herredsstyret 08.11.2010. Sist justert i henhold til vedtak av kommuneplanen 7.9.2015 (sak 49/15) den 11.2.2016.

Planbestemmelser og retningslinjer:

§ 1 Planens rettsvirkning

Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jfr. 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.

§ 2 Plankrav

2.1 Eksisterende byggeområder*

2.2 Fremtidige byggeområder

For nye fremtidige byggeområder 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. 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. Kommunen vil i hvert enkelt tilfelle avklare hvor stort område reguleringsplanen skal omfatte.

§ 3 Støy**

§ 4 Energi

Pbl. § 11-9, 3.

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.

Ny skole skal tilrettelegges for vannbåren varme. I nye boligområder skal det tilrettelegges med tanke på tilknytning til vannbåren varme, jf § 11-9 nr. 3. Ved transformasjon av større områder, skolen og forsvarrets områder, skal det også tilrettelegges for vannbåren varme.

Det kreves tilknytningsplikt for slike tiltak innenfor fremtidig konsesjonsområde for fjernvarme, jfr. § 27-5.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

Pbl. § 11-9, 3 og 4.

5.1 Teknisk infrastruktur m.m.

* Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §3.2.1 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

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

Byggeområder som inneholder bolig- eller næringsformål kan bygges ut når teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, veg, herunder gang- og sykkelveg, grønnstruktur og lekearealer er dokumentert eller etablert i tilknytning til utbyggingsområder/tomter. Grønnstrukturen og veger skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg.

Boligområder på B3 (Skrytmoen) og B2 (Støvner sør) kan ikke utbygges før boligområdene på B1 (Støvner nord) er ferdig utbygd.

5.2 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.

§ 6 Stedsutvikling, estetikk og universell utforming

Pbl. § 11-9, 6. 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 tilpasses eksisterende bebyggelses materialbruk og takvinkel.

Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind og lys med videre.

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak og leke- og uteoppholdsarealer skal det sikres universell utforming. Boliger skal utformes i forhold til tilgjengelighet der alle hovedfunksjoner skal være på ett plan. (Pbl. § 11-9, 5).

§ 7 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.

7.1 Boligbebyggelse

7.1.1 Utnyttelse og høyder

Pbl. § 11-9, 7

Detaljeringsone Storvegen:

Det kan oppføres bebyggelse med inntil 2,5 etasjer med mønehøyde inntil 9 m. Bygningene skal ha saltak.

Tiltak i området skal bidra til å beholde og forsterke preget av Storvegen. Bygningene bør vende seg mot vegen, og være tilbaketrukket med åpen plass på forsiden mot vegen.

Utviklingen bør bygge opp under Storvegens som en sentral akse i tettstedet.

Byggegrense mot Storvegen er på vestsiden 15 meter fra senter veg og på østsiden 15 meter fra senter veg.

Resterende områder for boligbebyggelse:

Det kan oppføres bebyggelse med inntil 2,5 etasjer og mønehøyde inntil 9 m i nye og eksisterende boligområder. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=30% for uregulerte områder eller for tidligere regulerte områder med lavere utnyttelsesgrad.

7.2 Sentrumsformål

7.2.1 Arealbruk

Område for sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; boliger, forretning, kontor, serveringssted og lett industri.

Byggegrense mot Storvegen er på vestsiden 15 meter fra senter veg og på østsiden 15 meter fra senter veg.

7.2.2 Utnyttelse og høyder

Det kan oppføres bebyggelse med inntil 2,5 etasjer med mønehøyde inntil 9 m.

7.3 Bebyggelse/anlegg (BA 1)

7.3.1 Arealbruk

Pbl. § 11-9, nr. 5

Innenfor formålet kan det etableres forretning, kontor, bolig, lett industri og lager.

Det kreves reguleringsplan for området i sin helhet før utbygging kan finne sted. Området skal utvikles som en kombinasjon av formålene.

7.3.2 Utnyttelse og høyder

Det kan oppføres bebyggelse med inntil 3,5 etasjer med mønehøyde inntil 13 m.

7.4 Bebyggelse for tjenesteyting (Undervisning)

Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres skole og barnehage.

7.5 Krav til infrastruktur

Pbl. § 11-9, nr. 3 og nr. 4.

Vann og avløp til/fra bebyggelsen forutsettes tilkoblet det eksisterende kommunale VA nettet på Nordkisa.

Alle husholdninger skal delta i kommunens renovasjonsordning, adkomstveger for renovatør skal utformes i hht. kommunens renovasjonsforskrift og øvrige krav for vegstandard.

Næringsdrivende skal ha egen renovasjonsordning separat fra kommunens ordning.

Atkomstveger skal utformes etter vegprofiler i retningslinjene.

7.6 Parkering

Pbl. § 11-9, nr. 5

Nødvendige større parkeringsanlegg på markplan skal plasseres tilbaketrukket, fortrinnsvis bak bebyggelsen. Oppstillingsplasser for sykler og motorsykler avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter.

Følgende parkeringsnormer gjelder for næringsbebyggelse: 1 p-plass pr 40 kvm forretning, 1 p-plass pr 60 kvm kontor, 1 p-plass pr 100 kvm lager, 0,2 p-plasser pr. sete i forsamlingslokale/møterom,

For boligbebyggelse er kravet 2 p-plasser pr. boenhet.

Krav til sykkelparkering (motorsykel) er 2 plasser pr. 60 kvm bruksareal.

5-10% av p-plasser ved publikumsbygg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

7.7 Utearealer

Pbl. § 11-9, 5.

7.7.1 Areal- og funksjonskrav

Det skal settes av minst 80 m² per boenhet til uteoppholdsareal.

Det skal lages en illustrasjon som viser lekearealene.

Lekearealer skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, forurensning og støy. Arealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

Universell utforming skal legges til grunn ved planlegging av arealer til dette formålet.

Lekearealene skal utformes variert og gi en utfordring til barn i alle aldre.

Arealer og lekeplasser skal utformes i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift. Arealene skal lokaliseres slik at barn og voksne kan ferdes trygt mellom uteareal og egen bolig.

Lekeplasser skal ikke plasseres i eller inntil byggegrense for høyspent kraftledning.

Trafokiosker skal ikke plasseres på eller nær ved områder avsatt til lekearealer. Lekeplasser skal ikke plasseres i nærhet av renovasjon.

7.8 Publikumsbygg

Områdene bør utformes i henhold til Ullensaker kommunes veileder for publikumsbygg.

§ 8 Grønnstruktur

Pbl. § 11-9, 6.

8.1 Generell bestemmelse

Dagens grønnstruktur skal sikres. Viktige grønnstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter. Eksisterende vegetasjon, særlig større trær, bør bevares i den grad det er mulig.

8.2 Vegetasjonsbuffer

For nye utbyggingsfelt skal det sikres en vegetasjonsbuffer mot tilstøtende områder.

8.3 Friluftsområder

Det skal sikres gode forbindelser til friluftsområdene.

8.4 Friområder – inne i bebyggelsen

Friområdene skal være allment tilgjengelige og benyttes til idrett, sport, rekreasjon og lek. De enkelte anleggene i friområdene kan reserveres for den organiserte idretten etter nærmere avtale med kommunen.

Innenfor de enkelte friområdene kan det godkjennes opparbeidelse av parkmessige fasiliteter som uteplasser eller liknede som fremmer aktiviteten.

8.5 Idrett

Det er lov til å anlegge bygning eller anlegg i tilknytning til idrett innenfor det avsatte området.

§ 9 Kulturmiljø

Pbl. § 11-9, 7.

Viktige bygnings- og kulturmiljøer skal sikres ved regulering. Ved bygging inntil viktige bygnings- og kulturmiljøer må det med plassering og volum tas hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur.

§ 10 Samferdselsanlegg

Pbl. § 11-9, 3

Nye veganlegg og utvidelse av eksisterende veger skal gis en utforming tilpasset Nordkisa der estetikk og tilgjengelighet skal vektlegges med naturlige ledelinjer/markeringer. Vegene utformes i henhold til retningslinjene.

§ 11 Forsvaret

Pbl. § 11-7, nr. 4.

I områder båndlagt for Forsvaret gjelder de samme bestemmelser og retningslinjer som i kommunedelplanen for øvrig.

§ 12 Hensynssoner

Pbl. § 11-8, c) kulturmiljøer (Type 1 og 2)

Pbl. § 11-8, d) båndlagt område (Type 3)

Se retningslinjene for nærmere beskrivelse.

§ 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 tettstedsplan/kommunedelplan for Nordkisa

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

Til § 3 – støy*

Til § 5 - rekkefølgebestemmelser

Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder sikres via utbyggingsavtaler.

Til § 6 – Stedsutvikling, estetikk og universell utforming

Nordkisa skal ha en bærekraftig arealdisponering.

Målet er å forsterke og videreutvikle stedets karakter. Ny bebyggelse i tilknytning til gårdstun skal tilpasses eksisterende byggeskikk. Ved prosjektering av nye bygninger skal det tas hensyn til tundannelse, volum, etasjeantall, takvinkel, material- og fargebruk. Garasjer og andre mindre byggverk på boligtomt skal dokumenteres i søknaden samtidig med boligen.

Sentrumsområde

Tiltak i området bør bidra til å beholde og forsterke preget av hovedgate. Bygningene bør vende seg ut mot gata, og være tilbaketrukket med åpen plass på forsiden mot veggen. Utviklingen bør bygge opp under hovedgata som en sentral akse i tettstedet.

Bebyggelse/anlegg – BA 1

Nybygg i området bør bidra til å forsterke strukturen med store bygningsvolumer med godt med rom rundt.

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 § 7 - Byggeområder

7.1 Boligbebyggelse

Regulering av nye boligområder bør sikre en boligtetthet på 2-3 boenheter pr dekar.

Ved regulering for åpen småhusbebyggelse må det vises plassering av 1 dobbeltgarasje pr. boenhet over 60 m².

7.2 – Sentrumsformål

I forretnings-, service- og kontorbygg skal det legges til rette for publikumsfunksjoner på gateplan. Boligtettheten bør være 3-4 boenheter pr dekar.

7.3 – Bebyggelse/anlegg (BA 1)

I delområder med boligbebyggelse bør boligtettheten være som innenfor sentrumsformålet.

7.6 - Parkering

Lavere parkeringskrav for leiligheter kan vurderes i nye reguleringsplaner.

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

7.7 - Utearealer

Alle boliger skal ha gode tilgjengelige uteareal egnet for opphold på egen tomt og /eller som fellesareal for flere eiendommer. 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: Lekeplass skal ha noe fast dekke for trehjulssykling.

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

Det skal være en grendelekeplass pr 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. Grendelekeplass: Minst halvparten av arealet skal også inneholde park- eller naturarealer med trevegetasjon der bygging av lekehytter m.v. er tillatt. Skolegård, treningsbane og lignende skal holdes åpen for lek utenom ordinær skoletid.

Til § 8 Grønnstruktur

På plankartet er det markert viktige parker og grøntområder, samt nåværende og framtidige gangforbindelser. Disse skal utvikles med tanke på å oppfylle behovet for ulike funksjoner og aktiviteter, og være allment tilgjengelige.

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

8.2 - Vegetasjonsbuffer

Vegetasjonsbuffer bør være 10 meter bred og beplantes med trær eller busker dersom det ikke finnes slik naturlig vegetasjon fra før.

Til § 10 Trafikk

Ved planlegging og utbygging skal siktlinjen langs Storvegen opprettholdes.

Vegene skal planlegges med forskjellige profiler avhengig av trafikkmengder og funksjon. Vegarealene skal tilpasses alle brukere på en likeverdig måte etter prinsippet om Universell utforming. Se skisse av profilene nederst i dokumentet.

Til § 12 - Hensynssoner

Pbl § 11-9, pkt 7. Type 1-3 er avmerket på plankartet.

Type:

1: Hvitskolen, Fossumfabrikken og Stensbybråtan (§ 11-8, c)

Bygningene bør bevares i helhet og i detaljer. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk.

2: Gårdsbruk nær tettstedet. (§ 11-8, c)

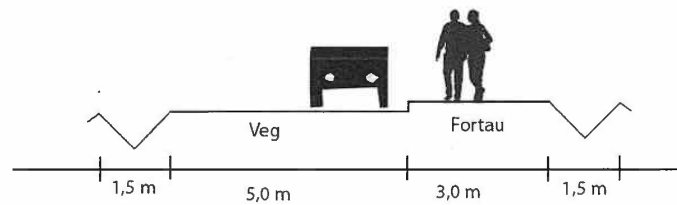
Utvikling av områdene bør skje slik at landbrukspreget og kulturlandskapet ivaretas. Evt nyere bebyggelse bør tilpasse seg det eksisterende uttrykket, og ikke forringe kulturmiljøets karakter sett fra tettstedet.

3: Skrytmoen (§ 11-8, d)

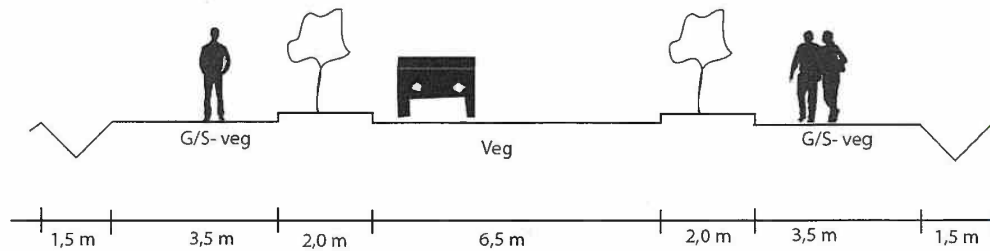
Område båndlagt i henhold til kulturminneloven. Utvikling av området krever avklaring i forhold til nevnte lov.

Vegprofiler:

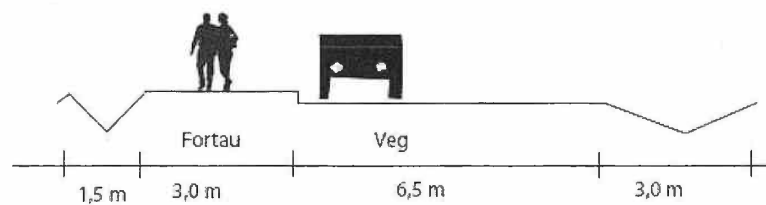
Støvnervegen



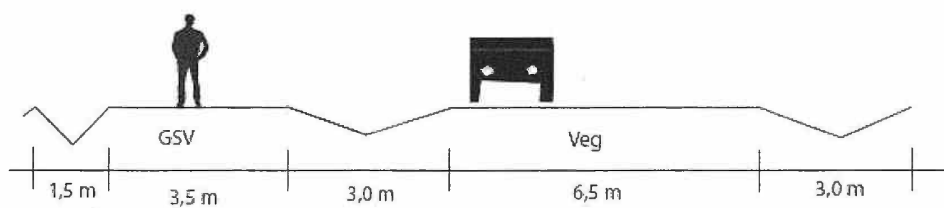
Storvegen (fv. 179)



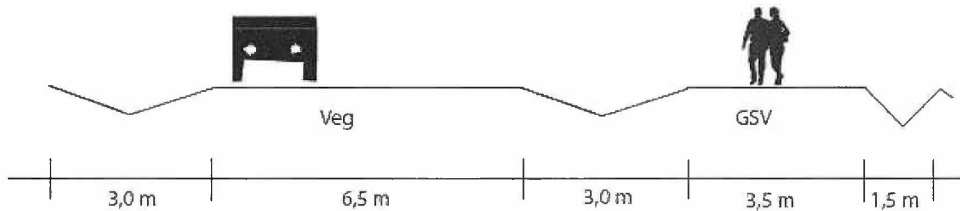
Kopperudvegen - Søndre del (fv.458.02)



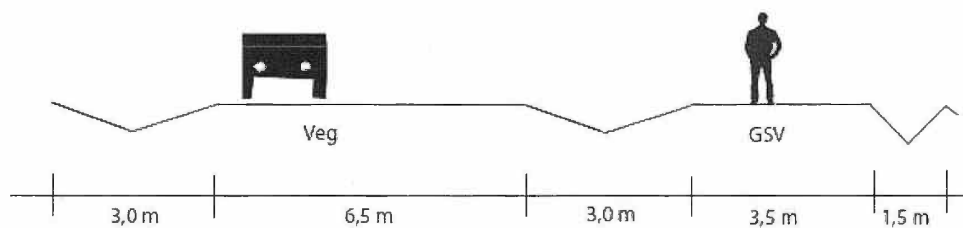
Kopperudvegen - Nordre del



Hauersetervegen (fv.179.01)



Algarheimsvegen (fv.458.01)



Kommuneplan for Ullensaker

Planbestemmelser

2021-2030



Vedtatt av Kommunestyret 23. mars 2021, sak 18/21. Dokumentet er korrigert 09.04.21 i samsvar med vedtaket. 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 Elbilparkering 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, detaljeringssone – er det krav om felles planlegging (pbl. § 11-8, e).

§ 2 Forholdet til gjeldende planer

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

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

§ 3 Utbyggingsrekkefølge

3.1 Nordby park

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

3.2 Gystadmarka nord (nord for vedtatt områdereguleringsplan)

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

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

4.1 Folkehelse

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

4.2 Universell utforming

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

4.3 Felles planbestemmelser

4.3.1 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-, Barntjermoen- 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 grønstruktur 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.

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

		bussholdeplass og innfartsparkering ved Nordby Park. Utviklingen av dette må skje samtidig med utviklingen av området. Kommunen må i dialog med tiltakshaver, Bane Nor og Statens Vegvesen jobbe for å realisere dette.
2019-10	Hauersetser	Før ny godsterminal på Hauersetser kan tas i bruk må det være etablert en trafikkssikker og tilstrekkelig dimensjonert vegløsning. Endelig rekkefølgekrav fastsettes i reguleringsplanen.
2019-30	Gardermoen	Området kan kun benyttes til renseanlegg.
2019-23	Gaarder	1) Det tillates kun oppført hotell på eiendommen. Eiendommen tilbakeføres til LNF-formål dersom det likevel ikke er aktuelt med et hotell her. 2) Det skal gjennomføres en bygningsantikvarisk registrering av husene på eiendommen. Bygningsmessige tiltak tillates ikke før slik registrering foreligger. 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. 4) Alle søknader om tiltak innenfor hensynssonen skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse før vedtak kan fattes. 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.



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 Dyrskuplassen (plan ID: 375).
2019-5	Dal pleiehjem	Det tillates kun overnattingsvirksomhet og privat tjenesteyting i tilknytning til denne.
2019-35 2019-36	Olaløkka	Gang-/ sykkelveg skal være etablert på strekningen fra innkjøringen til idrettsanlegget og nordover til brua over Gardermobanen og E16, før anlegget kan etableres.
2019-36	Olaløkka	Det tillates kun idrettsrelatert næring som treningssenter og fysikalske tilbud. Det tillates verken detaljhandel eller handel med plasskrevende varer. Utviklingen av næringsområdet er bare aktuelt dersom

		fotballforbundets planer for idrettsarealet gjennomføres.
2019-42	Algarheimsvegen 130	Ny kontorvirksomhet, servering og detaljhandel tillates ikke.
2019-94	Hersjøen camping	Når eiendommen utvikles skal det legges til rette for god tilgang for allmennheten til området generelt, og til badeplassen spesielt. Tilgang til annen bebyggelse innenfor området må sikres. Det tillates oppført bebyggelse til fritids- og turistformål.
2019-97	Jessheim nord	Område N/T2 i områderegeringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen.
2019-99	Jessheim nord	Område N/T3 i områderegeringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen. I området kan det etableres ny interkommunal brannstasjon.
2019-6	Fløgstad	Det kan åpnes for mottak av rene masser når øvrige mottak i kommunen er avsluttet. Det må gjennom regulering dokumenteres at tiltaket ikke har negativ konsekvens for omkringliggende miljø. Arealet skal fylles opp på en slik måte at mest mulig av arealet til enhver tid er produktivt jordbruksareal. Når mottaket avsluttes skal hele arealet dyrkes.
Willersrudjordet	Kløfta	Nytt næringsareal skal ha adkomst fra nåværende næringsområde. Det må gjennomføres trafikale vurderinger av krysset mellom Kongsvingervegen og Prestmoen i forbindelse med regulering.

4.5 Rekkefølgekrav vedrørende avvirking/hogst i nye reguleringsplaner

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

4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 5 Utbyggingsavtaler

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

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

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

§ 6 Kulturminner og kulturmiljø

6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt

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

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

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

6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

Byggesaksbehandling skal ivareta hensynet til kulturlandskap og kulturminner/-miljø 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 reguleringssaker skal eksisterende og fremtidige aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftslivsområder sikres/gjennomføres. Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

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

8.2 Områder tilrettelagt for golf

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

§ 9 Vassdragssoner og naturmiljø

9.1 Vernede vassdrag

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

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

9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa

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

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

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

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

9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring

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

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

9.4 Lukkede bekker og bekkelukking

Bekkelukking er ikke tillatt.

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

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

9.5 Hensynssone naturmiljø

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

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



9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven

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

Hensynssoner: H720_1 til 12

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

§ 10 Kollektivtraseer

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

§ 11 Parkering

11.1 Krav til parkering

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

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

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

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

§ 12 Handel og kjøpesentre

12.1 Kjøpesenter

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

12.2 Øvrig detaljhandel

I lokalsentrene (se definisjon i kap. 3), i områder med næring-, sentrum- eller kombinertformål, kan det etableres detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal. Det kan også etableres annen «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 kompenserende tiltak før bygging, graving eller andre tiltak iverksettes. Retningslinjer og anbefalinger gitt av NVE skal ivaretas. Dette gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak i både regulerte og uregulerte områder. I forbindelse med større tiltak skal det gjennomføres uavhengig kontroll/tredjeparts kontroll av geotekniske tiltak/vurderinger.

Det må dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til 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 µT (mikro-tesla) i årsmiddel skal tiltak utredes. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

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

13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

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

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

I områder markert med flomfare i aktsomhetskart for flom med hensynssone H320 skal 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 reduksjon i mengde vann som kan hentes ut av brønnfeltet.

13.5 Fare- og sikringssoner

Pbl. § 11-8, a):

- Faresone – ras og skredfare H310_1 til 7
 - Faresone – brann og eksplosjonsfare H350_1 til 3
 - Faresone – annen fare H390_3 (deponi med alunskifer)
 - Sikringssone – byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130_1 og 2
 - Sikringssone – jernbanetunnel H190_1 (hovedflyplassen)
 - Sikringssone – støyssone 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 kjørebanen i hver retning. Unntatt fra dette er E6 på strekningen mellom Langelandskrysset og Hauerseterkrysset der byggegrensen er 100 meter regnet fra ytterkant vegskulder.

Byggegrense langs E16 mellom Kløfta og Nybakk skal være 150 meter, regnet fra senter av kjørebanen 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 begrensnig av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.

16.4 Krav til støyfaglig utredning

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

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

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

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

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

Jessheim:

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

Kløfta:

innenfor planavgrensningen til kommunedelplanen (2012):

- langs jernbanen
- langs Trondheimsvegen
- langs Kongsvingervegen

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

§ 17 Masseforvaltning

17.1 Massemottak

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

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

Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Alt mottak av masser og oppfylling av masser fra bygg- og anleggsaktivitet skal skje i godkjente massemottak/massesorteringsanlegg. Transport av slike masser til massemottak skal skje i samsvar med godkjent transportplan. Ved alt mottak av masser kreves det dokumentasjon av forurensning. Det skal dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter (jf. definisjon i naturmangfoldloven av 19.06.2009 nr. 100).

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

17.2 Råstoffutvinning

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

§ 18 Estetikk og boligkvaliteter

18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

18.1.1 Estetiske krav

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

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

18.1.2 Redegjørelse for estetiske kvaliteter

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

18.1.3 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

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

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

Det skal ikke bygges ett-roms leiligheter med mindre boareal enn 35 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 50 m² 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:

Ubebygget areal på bakkeplan, og ikke-overbygget 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.

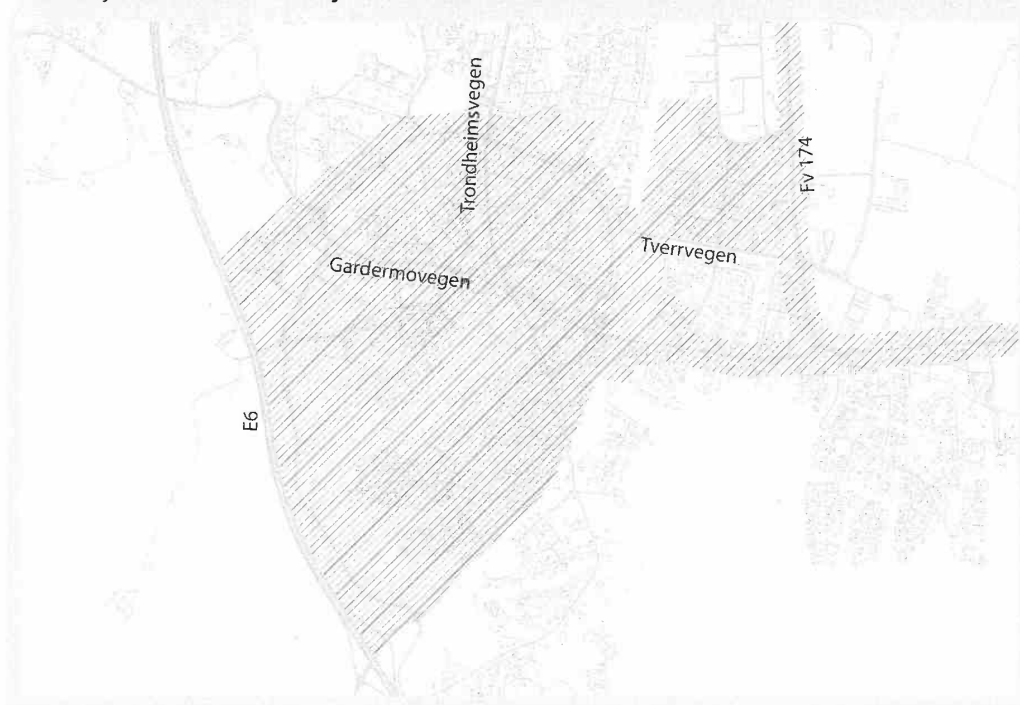
Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

Til § 9

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

Til § 16.5

Illustrasjon – unntaksområde for sentrale deler av Jessheim



Til § 18.1.4

Eventuelle svalganger skal som minimum:

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

Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune

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

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

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

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

2.1 Arealkrav for parkering

Følgende arealkrav gjelder for biloppstillingsplasser på bakkeplan, og inngår i beregning av utnyttelsesgrad med minimum 18 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 bevegelseshemmede (det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser).

2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og minimum 5 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogn 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 – «strøkstjenende 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 plassskrevende handel:

- Gardermoen næringspark
- Ullensaker næringspark
- Jessheim næringspark

3.1.2 Teknisk infrastruktur

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

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

3.2 Definisjoner

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

- Frittliggende småhusbebyggelse:

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

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

- Frittliggende bebyggelse:

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

- Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.

- Enebolig:

Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

- Enebolig med integrert sekundær boenhet:

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

Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

- Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:

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

- Våningshus:

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

- Tomannsbolig:

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

- Konsentrert småhusbebyggelse

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

- Rekkehus:

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

- Kjedehus:

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

- Terrassert bebyggelse:

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

- Tre-/firemannsbolig:

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

- Lavblokk:

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

- Fortetting og boligfortetting

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

- Småhus

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

- Boenhet

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

- Hovedbruksenhet

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

- Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål

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

- Rom med støyfølsom bruk:

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

- Stille områder:

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

- Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

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

- Trinn 1:

Fang og infiltrer (<20 mm)

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

- Trinn 2:

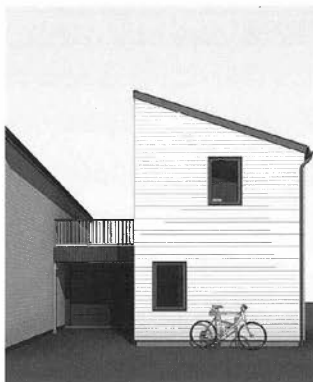
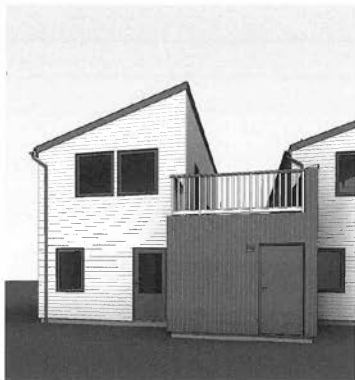
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbred, 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.



P3

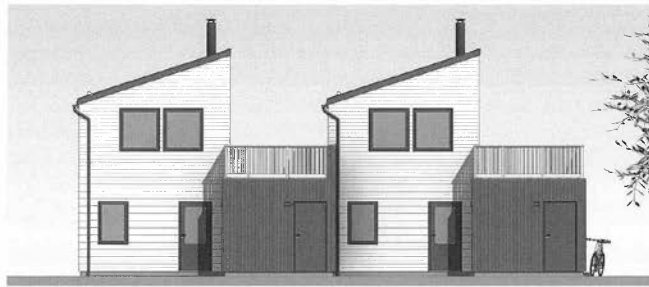
B	Rev. iht. mail	ib	18.1	21.12.16
A	Rev. iht. mail	ib	18.1	21.08.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utent	Kontroll	Dato

HH Rømerike Eiendomsutvikling AS		Målestokk	Dato	01.08.16
Enebolig i rekke		Tegnet	ib	
Nordre sønn 11 og 13		Kontroll	nh	
Utenstiller kommunen		Prosjekt status	Rev.	B
		Skisse		
		Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original
		A.01		Trapes 1
		Tittel		
		Perspektiv		

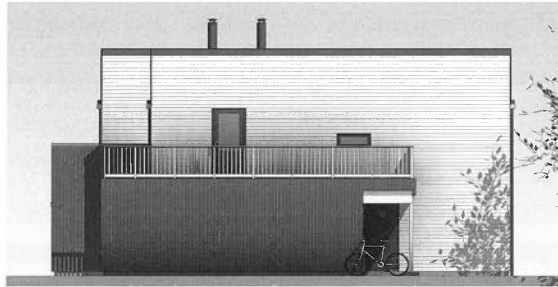


Hellvik Hus AS
Jernveien 1250, 4275 Helle
Eiendomsutvikling.no
www.hellvikhus.no

Dette tegnet er et utkast og må ikke benyttes uten tillatelse fra Hellvik Hus AS.



Vest
1 : 100



Sør
1 : 100

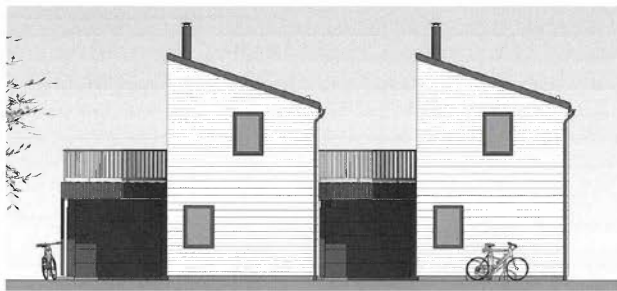
B	Rov.jht.mall	id	184	21.12.16
A	Rov.jht.mall	id	184	21.08.16
Rov	Rovigjenn.gjelder	Utløst	Rene	Dato

HH Romerike Eiendomsutvikling AS		Målestokk	Dato
Eneboing i rekke		1 : 100	01.08.16
Rondkila tross 11 og 13		Utløst	id
Utløst		Rene	id
Prosjekt status		Rene	B
SVUss		Prosjekt nr.	Original
Tegning nr.		Prosjekt nr.	Trappes 1
A-02		Prosjekt nr.	
Tittel		Prosjekt nr.	
Fasade vest og sør		Prosjekt nr.	

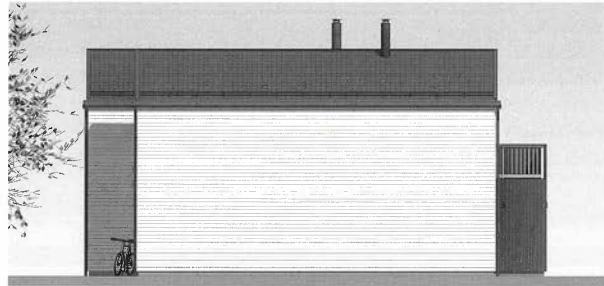


Helvik Hus AS
Jernveien 1250, 4375 Melvik
81 46 16 00
info@helvikhus.no
www.helvikhus.no

Denne tegningen er en del av et prosjekteringsdokument og skal ikke brukes til andre formål uten tillatelse fra Helvik Hus AS.



Øst
1 : 100



Nord
1 : 100

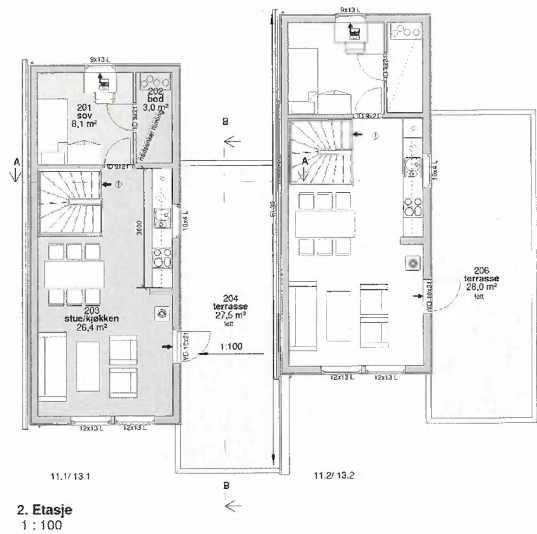
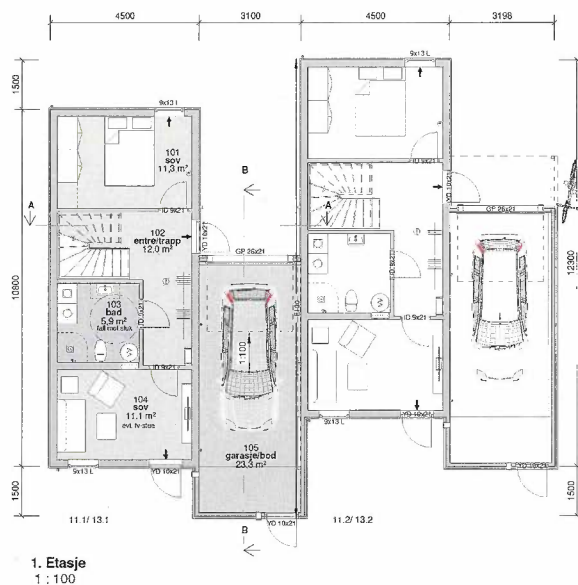
B	Rev. iht. mail	Id	HH	21.12.16
A	Rev. iht. mail	Id	HH	21.08.16
Rev.	Rev. isonen gjelder	Utrett	Korre	Dato

HH Rømerike Eiendomsutvikling AS		Adressat	Dato
Enebolig i leide		1 : 100	01.08.16
Nordhaug tross 11 og 13		Tegnet	Id
Ullensaker kommune		Korrt.	Id
Prosjekt status		Rev.	B
Skisse		Tegning nr.	Original
Tegnet		Prosjekt nr.	Trasert
Tegnet		Fasade øst og nord	



Hellvik Hus AS
Jærenveien 1290, 4375 Hellebakk
51 46 15 50
h@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Dette tegnet er et utkast og skal ikke brukes til bygging eller annen formidling av informasjon.



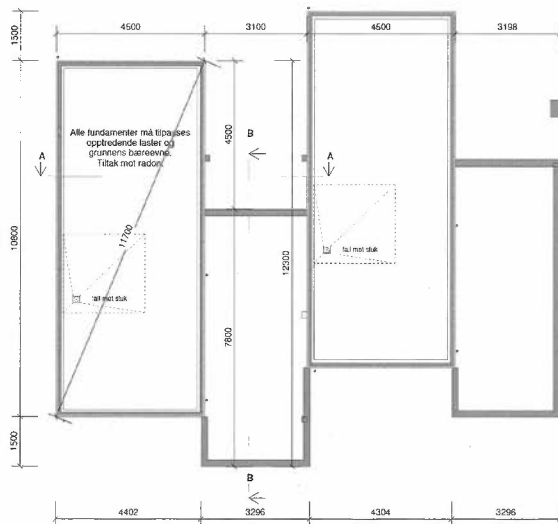
B	Rev iht.mål	ID	161	21.12.16
A	Rev iht.mål	ID	161	21.08.16
Rev	Revisjon gjelder	Utsatt	Kont	Dato

HH Romerike Eiendomsutvikling AS		Arkitekt	Dato
Leneborg i sande		1:100	01.08.16
Austfjordvei 11 og 13		Tegnet	ib
Ullensaker kommune		Kont	ih
Prosjekt status		Rev	B
Skisse		Original	Trapes 1
Tegning nr.		Prosjekt nr.	
A-04			
Tittel			
Planer			



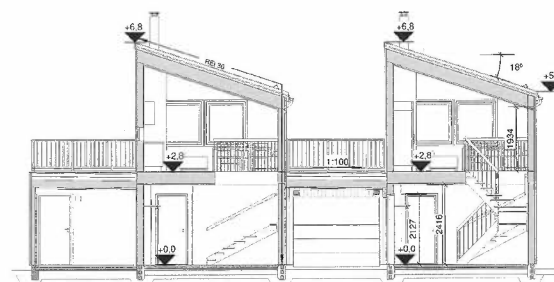
Hellvik Røe AS
Jernveien 1590 4375 HELLVIK
81 42 10 00
hellvikro@hellvikro.no
www.hellvikro.no

Dokumentet er utarbeidet i samarbeid med HH Romerike Eiendomsutvikling AS. Det er ikke garantert for at dokumentet er korrekt.

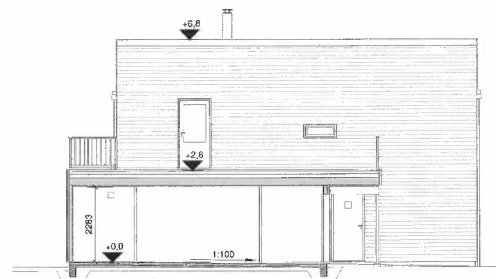


0. Fundamentplan
1 : 100

Plan 1. etasje	45.5 m ²
Plan 2. etasje	58.1 m ²
Totalt	111.4 m ²



A
1 : 100



B
1 : 100

Betygd area (BYA)	
BYA	78.4 m ²
Bruksareal (BRA)	
1. etasje	45.5 m ²
2. etasje	45.5 m ²
BRA A-A	45.5 m ²
Grunderbld	112.4 m ²

B	Rev./ht./mail	ib	HH	21.12.16
A	Rev./ht./mail	ib	HH	21.08.16
Rev.	Rev./gjennomg.	Uttert	Kont.	Dato

HH Romerike Eiendomsutvikling AS
Enebolig i rekke
Nordika tross 11 og 13



Hjelp til Hus AS
Jernstien 1255, 4375 Skjei
51 48 18 33
romerike@hjelptilhus.no
www.hjelptilhus.no

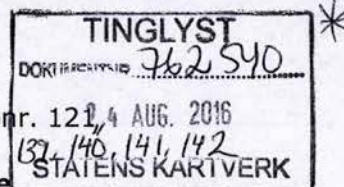
Stilleskilt	Dato	01.08.16
1 : 100	Tegnet	ib
Prosjekt status	Kont.	hh
Skisse	Rev.	B
Tegning nr.	Prosjekt nr.	Original
A-05		Trapes 1
Tittel		
Fundament & snitt		

Dette tegnet er et utkast og må ikke uttrykkes i skrift eller elektronisk form uten tillatelse fra HH Romerike Eiendomsutvikling AS.

Rekvirert iht. folgebrev:
rekvisit ikke oppgitt:
5933649768
org.nr./fødselsnr.

Erklæring

Ullensaker Kommune, gnr. 102 bnr. 114 og gnr. 102 bnr. 121, 4 AUG. 2016
bnr. 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142
1 Rettigheter for Ullensaker kommune, evt. andre
(org.nr. 933 649 768)



Ullensaker Kommune har vederlagsfritt rett til å ha, samt vedlikeholde ledninger og tekniske anlegg over eiendommene, herunder

- føre opp nødvendige kabelskap, føre frem nødvendige kabler for elektrisk kraft og telefon/nett på og over eiendommen.
- sette opp stolper for veg-/gatenavnskilt og kumanvisere på eiendommen.
- anlegge og vedlikeholde kommunaltekniske anlegg på eiendommen i samsvar med godkjent plan.
- anlegge og vedlikeholde vann og avløpsledninger over eiendommen i samsvar med godkjent plan.

(org.nr. 933 649 768)
Ullensaker kommune er uten ansvar for skade som måtte oppstå på trær, gjerder, adkomst, bygninger m.v. som er anlagt eller plassert på eiendommen på en slik måte at det er til hinder for drift/vedlikehold/reparasjon av de tekniske anlegg, herunder vedlikehold av veier, samt snørydding.

Det tillates ikke å bygge permanente konstruksjoner over ledninger eller i sone på 4,0 meter til hver side av de hovedledninger som kommunen skal overta, eller foreta aktiviteter som skader ledninger. De samme rettigheter gjelder også for evt. andre eiere/rettighetshavere til slike anlegg som her er beskrevet.

2 Plikter

- Kjøper må dekke sin andel av drift, vedlikehold og evt. reparasjons utgifter for alle fellesanlegg som for eksempel til interne veier, tekniske anlegg, lys, fellesarealer, lekearealer og spesialområder, samt private felles vann, avløps og evt. andre ledninger på utbyggingsområdet. Kostnader og inntekter fordeles ut ifra antall boenheter til enhver tid.
- Kjøper forplikter seg til å være medlem i egen huseierforening/velforening for hele utbyggingsområdet og rette seg etter deres vedtekter.
- Alle boliger/bygninger skal ha farger som er i jordfarger, herunder hvit. Tak skal ha grå farge.
- På området er det byggeplikt til boliger levert av Bolig Partner eller Hellvik Hus Romerike AS, org.nr. 985 637 083. (org.nr. 958 071 515).

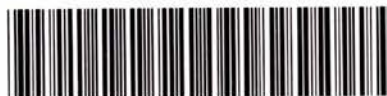
Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 102 bnr. 114 og gnr. 102 bnr. 121 i Ullensaker kommune og alle fremtidige parseller /seksjoner som blir fradelt fra disse gårds- og bruksnummer.

Dato, 6. juli 2016

* *Bør Solbrekken Jon Madsen*

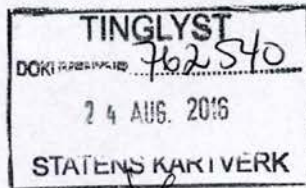
Nordkisa utvikling AS
Org.nr. 917 121 273

✓ GER SOLBREKKEN OG JON MADSEN



Doknr: 762540 Tinglyst: 24.08.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dokumentet kan tinglyses
Oslo den 18/7-16
Kristine Vellesen
ihht fullmakt *K. Vell*



Jorunn E. Hagen

* Som hjemmelshaver og
int. fullmakt fra

Arne Vidar Grøndalen	170762	████████
Gry J. Grøndalen	280365	████████
Aina Jahven	061062	████████
Oystein Eriksen	191060	████████
Siv Jahven Røine	050668	████████
Even Røine	100565	████████

Attestert kopi av dok.nr. 2016/762540/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-06 13:39
Kartverket

VEDTEKTER FOR KISAMOEN HUSEIERFORENING

(av 7.2.2021)

Navn og omfang

Foreningens navn er Kisamoen huseierforening, og vil når hele feltet er utbygd bestå av ca. 125 boenheter (iht de nåværende planer) med boliger fra Havrehagen, Støvnervegen, Kornkroken, Hvetevægen og Byggstien.

§1 Formål/drift

Huseierforeningen har som formål å forvalte og drifte, lekeplasser, grønt arealer og veier på området, det vil si alle arealer og innretninger som ikke er overtatt av kommunen eller av andre beboere/sameier, videre avtalen med Canal Digital, snøbrøyting med mer, til beste for medlemmene, samt ivareta medlemmenes interesser ovenfor offentlige myndigheter i saker som angår alle i fellesskapet.

§2 Årsmøtet

Huseierforeningens høyeste organ er årsmøtet. Årsmøtet avholdes innen utgangen av mars måned hvert år og ledes av styret. Årsmøte skal behandle regnskap, budsjett, årsrapport, fastsettelse av kontingent og andre saker som medlemmene ønsker behandlet. Årsmøteinnkalling skal skje minimum 4 uker før møtedato, og frist for forslag som ønskes behandlet til møte innsendes 14 dager før møtedato.

Hvis minst 25 % av medlemmene krever det skal styret innkalle til ekstraordinært årsmøte. Innkalling for ekstraordinært møte skjer med samme frister som for det ordinære. Andre saker enn grunnlaget for det ekstraordinære møtet kan ikke behandles. Årsmøtets vedtak er bindende for medlemmene. Simpelt flertall er tilstrekkelig i alle saker unntatt vedtektsendringer som krever 2/3 flertall.

Årsmøtet skal velge styre, valgkomité bestående av to medlemmer (velges for to år), og to revisorer (velges for to år).

§3 Styre

Styret velges av årsmøte og skal bestå av 5 medlemmer og ett varamedlem. Leder og nestleder velges ikke samme år.

Leder velges for to år.

Nestleder velges for to år (første gang for ett år).

Styremedlem for to år.

Varamedlem velges for ett år.

Styret skal stå for den daglige drift av huseierforeningen. Styret er beslutningsdyktig når halvparten av styrets stemmeberettigede er til stede.

§4 Medlemmene

Medlem er den som er eier av eiendom på ovennevnte boligfelt. Medlemskapet er pliktig. Etter at hver kjøper har overtatt sin bolig deltar kjøper automatisk i huseierforeningen.

Medlemmer er pliktig til å betale kontingent/avgift fastsatt av årsmøtet, samt de kostnader styret beslutter. Medlemmer har plikt til å betale sin andel av utgifter til huseierforeningen fra det tidspunkt hvert medlem har overtatt sin egen bolig. Utgiftene fordeles i henhold til antall boliger på feltet (uten å ta hensyn til ulik bruk eller nytte). Huseierforeningen har ansvaret for driften fra det tidspunkt foreningen er etablert. I den perioden feltet bygges ut fordeles utgiftene på det antall medlemmer som til enhver tid har flyttet inn i sine boliger, og antall medlemmer økes gradvis etter hvert som feltet bygges ut.

Medlemmer har i årsmøte en stemme pr. eiendom. Hvis en eiendom består av flere boenheter har hver boenhet både medlemsplikt og stemmerett. Unntatt for dette er utleieleiligheter av typen kjellerleilighet.

§5 Fellesarealer – rettigheter og forpliktelser

Huseierforeningen har ansvaret for all drift av feltets fellesarealer og innretninger slik omtalt i § 1. Medlemmer har rett til å benytte arealene til det formål som er tiltenkt. Huseierforeningens styre har ansvar for at områdene følger offentlige krav hva sikkerhet og utforming angår. Forvaltning av områdene ledes av huseierforeningens styre.

Huseierforeningens ansvar gjelder de arealer som ikke skal overtas av hver enkelt kjøper eller av sameiet/-ene. Hjemmel til arealene overføres til huseierforeningen når selger/utbygger finner dette ønskelig.

Huseierforeningens arealer har en standard «som de er»/«as is» uten ytterligere leveranse eller arbeider så fremt ikke annet er avtalt. Huseierforeningen er ikke et eget subjekt som er kontraktspart med selger, det er den enkelte kjøper som er kontraktspart og kan reklamere i henhold til egen avtale og med de reklamasjonsfrister som gjelder ved den enkelte kjøpers overtakelse av egen bolig. Selger har rett til fritt å benytte fellesarealer i anleggsperioden.

Leveransebeskrivelsen angir også hva som blir levert på fellesarealer med en funksjonell standard. Det betyr at andre dokumenter i byggesaken og andre institusjoners normer ikke gjelder som leveransebeskrivelse for selgers arbeider, som for eksempel Statens vegvesens håndbokserie/Byggforskserien. Det kan også i løpet av en utbyggingsperiode forekomme avvik og endringer på enkelte elementer utomhus (som for eksempel veier, veibredder, tverrfall, fortau, kanter, kantstein, grøfter, fellesareal, planering, skråninger, lekearealer, parkering, asfaltering etc.) uten at dette utgjør en mangel så fremt ikke endringen medfører en vesentlig reduksjon av den funksjonelle standard. Men dersom kommunen skal overta deler av infrastrukturen så bekrefter selger at de er ansvarlig helt og fullt for de arbeider som er nødvendig for å oppnå slik kommunal overtakelse eller godkjenning som driftsklart.

Det kan bli plassert felles tiltak/innretninger på tomte som for eksempel kumlokk / stoppekraner/tekniske innretninger/etc. og dette er ikke en mangel, enten de plasseres på fellesareal eller på individuelt areal.

Disse bestemmelser i § 5 gjelder tilsvarende for sameiene og sameiets arealer/innretninger.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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 MinID.

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 AVTALERETTSLIGE 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.

For eiendommen:

Adresse: Havrehagen 11
2055 NORDKISA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Lie

Oppdragsnummer:

Telefon: 413 95 630
E-post: stian.lie@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre