

An aerial photograph of a vast landscape. The foreground and middle ground are dominated by a dense forest of trees with yellow and green foliage, indicating autumn. A dirt road or path winds through the forest. In the background, there are rolling hills and mountains under a cloudy sky. A small cluster of houses is visible on a hillside in the distance.

aktiv.

Lievegen , 2067 JESSHEIM

**Tomt med sentral beliggenhet ved
Gardermoen næringspark!**



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

E-post knut.magnus.betten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 800 000,-
Omkostn.: Kr 296 350,-
Total ink omk.: Kr 12 096 350,-
Selger: Pål Jarle Lie
Per Joar Lie

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 5359 kvm
SGnr./bnr. Gnr. 177, bnr. 20
Oppdragsnr.: 1208250203

Tomt med sentral beliggenhet ved Gardermoen næringspark!

Tomten på ca. 5359 kvm, og består av naturlig vegetasjon og skog.

Tomten ligger sentralt plassert på Østlandet, i Ullensaker kommune, like ved Gardermoen næringspark. Dette er en ideell plassering i et voksende næringsområde med flere store næringsbedrifter og lager.

Det er kort vei ut på både E6 og E16, og med bil tar det ca. 5 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen og ca. 30 minutter til Oslo sentrum. Ca. 5 minutter til Jessheim sentrum der man finner alle servicetilbud.

Største delen av eiendommen er regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i områderegeringsplan for «Gardermoen næringspark II b og c» med bestemmelser, Vedtatt 06.06.2011. Det resterende arealet er uregulert.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	8
Nabolagsprofil	64
Budskjema	69



Velkommen til denne tomten ved Gardermoen næringspark/Vilbergvegen i Ullensaker kommune.



Tomten som selges er markert opp på bildet. (markeringen er kun en ca. avgrensing).



Eiendommen ligger ved Gardermoen Næringspark nord for Jessheim, ca. 5 minutter unna Oslo Lufthavn.



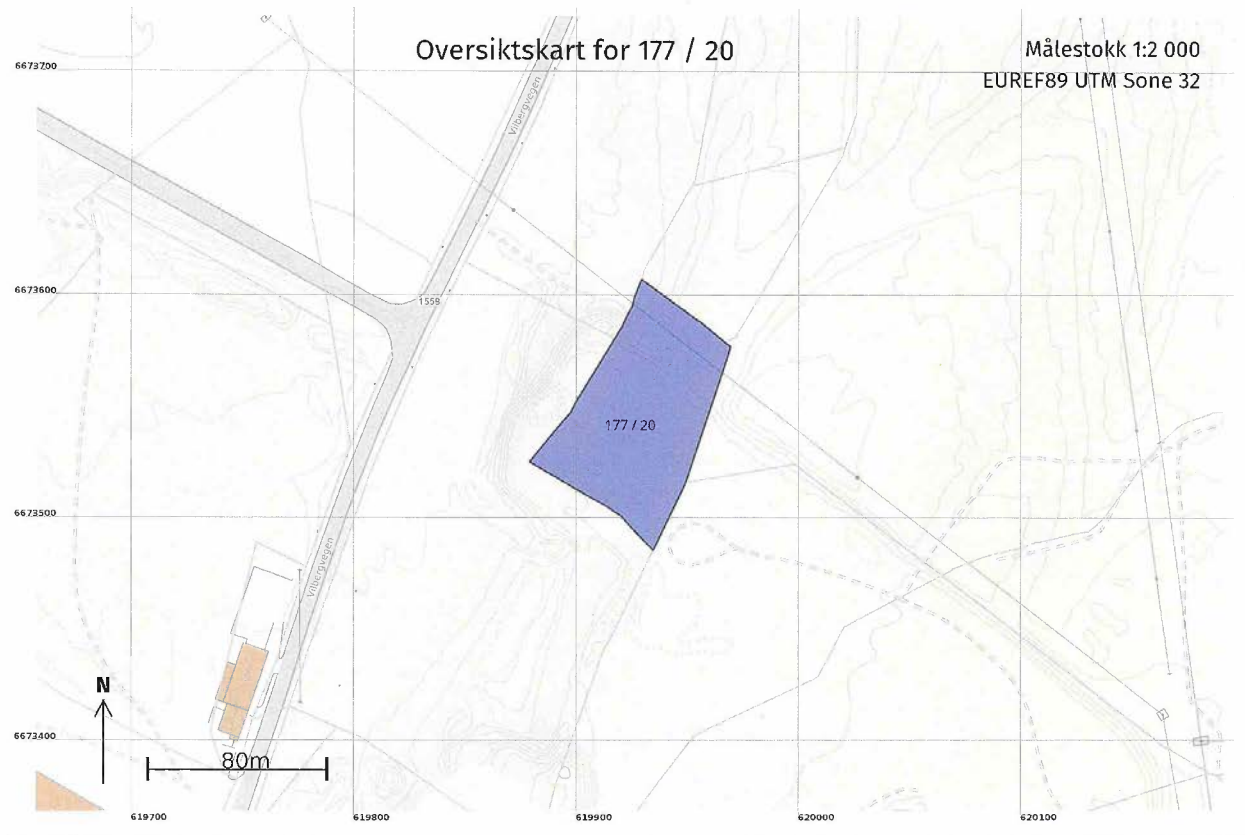


Tomten består av naturlig vegetasjon og skog. Det går et høyspenningsanlegg over deler av tomten.



Oversiktskart for 177 / 20

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32



04.12.2025 08:06

Matrikkelbrev for 3209 - 177 / 20

Side 4 av 7

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5359 kvm

Tomtebeskrivelse

En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet. Se vedlagte matrikkelbrev med for informasjon.

Beliggenhet

Eiendommen ligger nord for Jessheim ca 6 km utenfor sentrum, i nærheten av Gardermoen Næringspark og Hovinmoen.

På Jessheim finner du alt av servicetilbud bla. på Jessheim Storsenter, et moderne kjøpesenter som for tiden er ett av Norges største med serveringssteder og ca 140 butikker herunder en mengde kjedebutikker, samt spennende nisjebutikker. Jessheim Kommune- og kulturhus byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og 3 kinosaler. I Gystadparken er det også flere store næringskjeder som Bohus, Jysk, Jula og Gausdal Lanhandleri.

Ved UKI Arena/Jessheim stadion finner du fotballbane, friidrettsbane og Jessheim is- og flerbrukshall som åpnet dørene i 2014. Hallen huser blant annet håndballbaner, innebandybaner, volleyballbaner, løpebaner og styrkerom for å nevne noe. Ull/Kisa er Jessheims idrettslag, og de tilbyr bla. fotball, håndball, friidrett og innebandy.

Jessheimbadet åpnet dørene i samme område sommeren 2021, og byr på 25 meters svømmebasseng, stupebasseng, barnebasseng, boblebad, m.m. Det er også flere store treningssentre å velge mellom på Jessheim, bla Sats, Evo, Fresh Fitness og Spenst.

Det er ikke langt til populære Nordby tjernet, som er et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for rullestolbrukere og folk med barnevogn. Nordby tjernet har flere badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Det er også fotballbaner og

tennisbane i dette området.

Jessheim i Ullensaker kommune er en by som opplever en sterk befolkningsvekst. Kommunen vokser med ca 1.000 innbyggere i året og har nå over 45.000 innbyggere. Befolkningsveksten stiller store krav til utvikling for å kunne ivareta gode tjenester også i fremtiden, og det jobbes kontinuerlig med å gjøre kommunen enda mer attraktiv.

Avstander med bil:

OSL Gardermoen ca 7 min

Lillestrøm ca 30 min

Oslo ca 45 min

For ytterligere informasjon se www.ullensaker.kommune.no.

Adkomst

Fra E6 nordgående: Av på E6 på Jessheim Nord (Grønvollkrysset) og ta til og ta til høyre i rundkjøringen på Fv454 mot Jessheim. I neste rundkjøring ved Cathinka Guldberg sykehus, ta rett frem og kjør over E6. Hold rett frem i rundkjøringen på Fv1566. Etter ca 1 km ta til høyre i rundkjøringen inn på Vilbergvegen. Eiendommen ligger på høyre hånd etter 1,7 km.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplasser i "Brages veg" ved Coop lageret og på "Liekrysset" hvor det ofte går buss til/fra Jessheim sentrum, Jessheim stasjon, Eidsvoll og Oslo lufthavn Gardermoen.

Fra Nordby og Jessheim stasjon går det ofte tog til/fra Oslo.

Diverse

Formannskapet i Ullensaker kommune vedtok følgende den 06.03.2018 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonkartene 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 støysoner. I gul støysoner 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.

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

- Help forsikring
- Fremtind
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flytttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 11 800 000

Omkostninger kjøper

11 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

295 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

296 350 (Omkostninger totalt)

313 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

316 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 096 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 113 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 116 050 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Det har ikke vært betalt kommunale avgifter på eiendommen i 2025 i følge Ullensaker kommune.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 177, bruksnummer 20 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:

3209/177/20:

10.08.1954 - Dokumentnr: 2676 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver AS GJERMÅ E.VERK

18.07.1955 - Dokumentnr: 990156 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: AS GJERMÅ E.VERK

Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1999 - Dokumentnr: 441 - Elektriske kraftlinjer

BEST.OM ERSTATNING

08.08.2001 - Dokumentnr: 9168 - Forpaktningssavtale

Rettighetshaver ERIK LIES HØNSERI AS, OTG.NR.980818926

ÅRLIG LEIE KR.120.000,-. FORPAKTNINGEN GJELDER I 30 ÅR

FRA 01.01.1999. KONSESJON GITT FOR ANLEGG MED Plass TIL

26.000 HØNS M.FL.BESTEM.

Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1879 - Dokumentnr: 900004 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:177 Bnr:6

07.12.1953 - Dokumentnr: 4217 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3209 Gnr:177 Bnr:34

01.01.2020 - Dokumentnr: 1429312 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:177 Bnr:20

01.01.2024 - Dokumentnr: 247204 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:177 Bnr:20

Heftelsene omhandler følgende:

- Rett for el-verket til å ha sette opp, drifte og vedlikeholde 3 kraftledningsmaster over eiendommen. Ledningslengde på 110 meter.
- Forbud mot å sette opp hus nærmere kraftledningen enn 6 meter.
- Avtale og bestemmelser mellom grunneier og Akershus nett AS om erstatningsoppgjør for skog i linjetraseen for kraftledning.
- Forpaktningsskontrakt for ca. 18 dekar på Gnr. 178 Bnr. 6, Gnr. 177 Bnr. 20 og 22 til Erik Lies Hønseri ANS. Omhandler bygningene hønsehus og låve. Forpaktningen gjelder i 30 år fra og med 01.01.1999. Altså til 01.01.2029. Ytterligere bestemmelser i tinglyst avtale.
- Registrering av grunn og oppdelingsforretning.

Vei, vann og avløp

Det er ingen tilknytning til offentlig nett pt.

Det er ingen veiadkomst fra eiendommen idag. Eiendommen bør kobles til Vilbergvegen via Gnr. 177 Bnr. 12 eller Gnr. 178 Bnr. 5 for tilkomst. Det må da tinglyses veirett over denne for tilkomst til eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Største delen av eiendommen er regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i områdereguleringsplan for «Gardermoen næringspark II b og c» m/best. vedtatt 06.06.2011.

Det resterende arealet er uregulert. En del ligger innenfor "Faresone - Høyspenningsanlegg."

Arealformål: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Plannavn: Gardermoen Næringspark II b og c

2.5.5 V22

Ny veglenke mellom R7 og rundkjøring ved Hovinmoen nord/E6 skal bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens Vegvesen og ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse i fase 3 innen planområdet.

Avsatt i kommuneplanen til: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende og landbruk, natur og friluftsområde - nåværende. En liten del ligger innenfor Faresone

- Høyspenningsanlegg vedtatt 23.03.2021.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Tomten er ubebygd, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 med vedlegg 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. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, 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

Overtagelse etter avtale med selger.

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.

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 23.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.545,-. Utleggene omfatter foto, kommunal info og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, organisasjonsnummer 981 129 792
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

Salgsoppgavedato

17.02.2026

Vedlegg



Bankenes boligmegler AS, avd. Jessheim

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

Saksnr.:

Deres ref.:
1208250203

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
04.12.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 177 BNR: 20 SNR:

Forespørsel datert: 02.12.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 5358,7 m². ☐ Snr. har en andel på i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☒ Største delen av eiendommen er regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i områderegeringsplan for «Gardermoen næringspark II b og c» m/best. vedtatt 06.06.2011. Det resterende arealet er uregulert. En liten del ligger innenfor Faresone – Høyspenningsanlegg.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – nåværende og landbruk, natur og friluftsområde – nåværende. En liten del ligger innenfor Faresone – Høyspenningsanlegg vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for til:

Grenser inntil reguleringsplan for:

STØYFORHOLD:

- | | |
|---|--|
| ☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | ☐ Er berørt 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. ,.-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. ,.-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt .

Garasje byggemeldt .

Tilbygg byggemeldt

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

stk. boenhet er registrert i matrikkelen.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

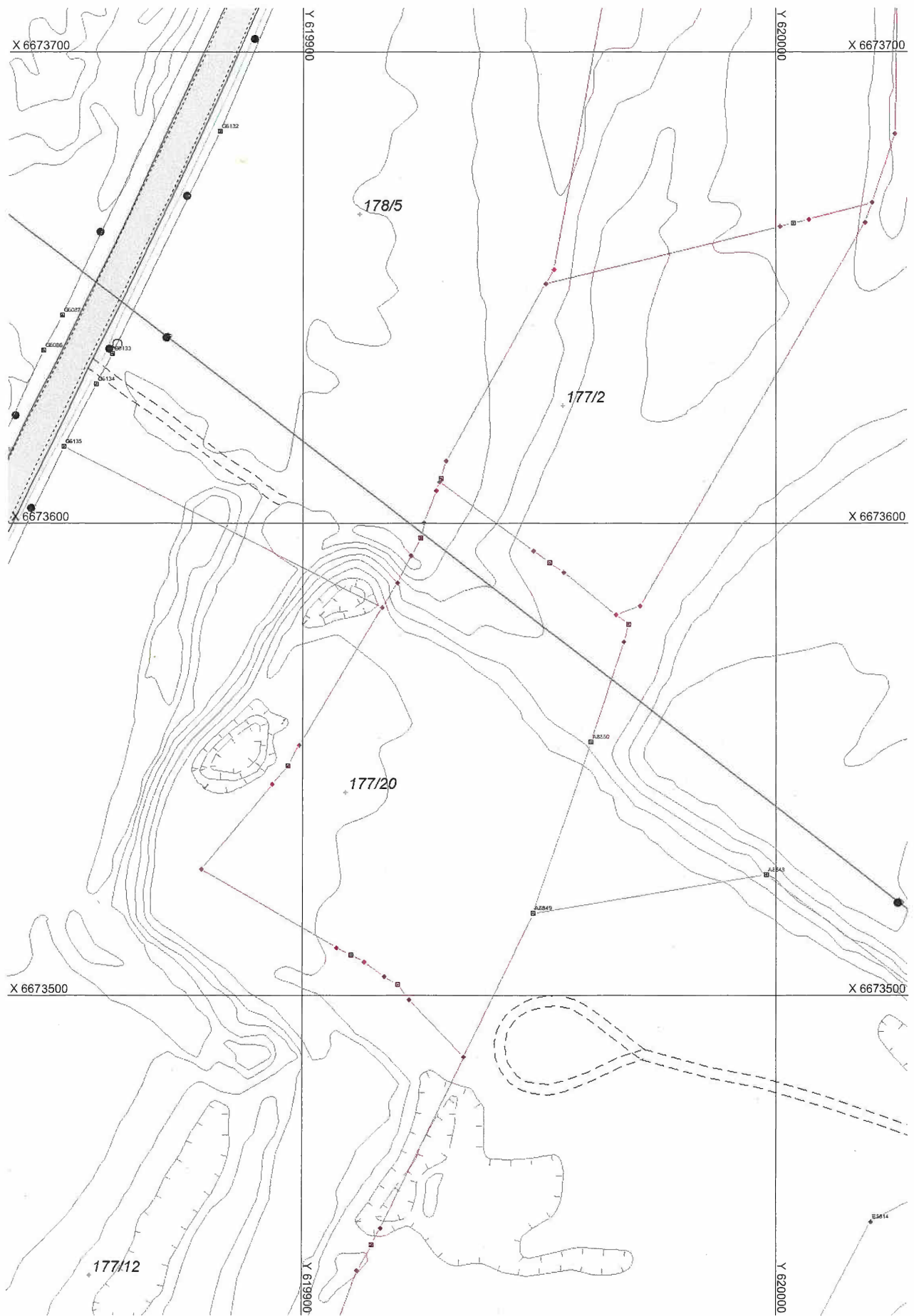
<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=¢er=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

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



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 177
Bruksnummer: 20

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.12.2025 kl. 08:06
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:

Grunneiendom

Bruksnavn:

VILBERG

Etableringsdato:

27.05.1879

Skyld:

0,18

Er tinglyst:

Ja

Har festegrunner:

Nei

Er seksjonert:

Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 177 / 20

5 358,7 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Andel

Hjemmelshaver

Død

150531

LIE ERIK

1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Andel

Eier registrert hos Skatteetaten

Død

150531

LIE ERIK

Oversikt over teiger

Løpnr

Type

Hovedteig

Nord

Øst

Høyde

Areal

Merknader

1

Teig

Ja

6673543

619910

5 358,7 m2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Omnummerering v/kommuneendring

01.01.2024

Tinglyst

01.01.2024

smatmynd

01.01.2024

Omnummerering

Omnummerert til:

3209 - 177/20

Omnummerert fra:

3033 - 177/20

04.12.2025 08:06

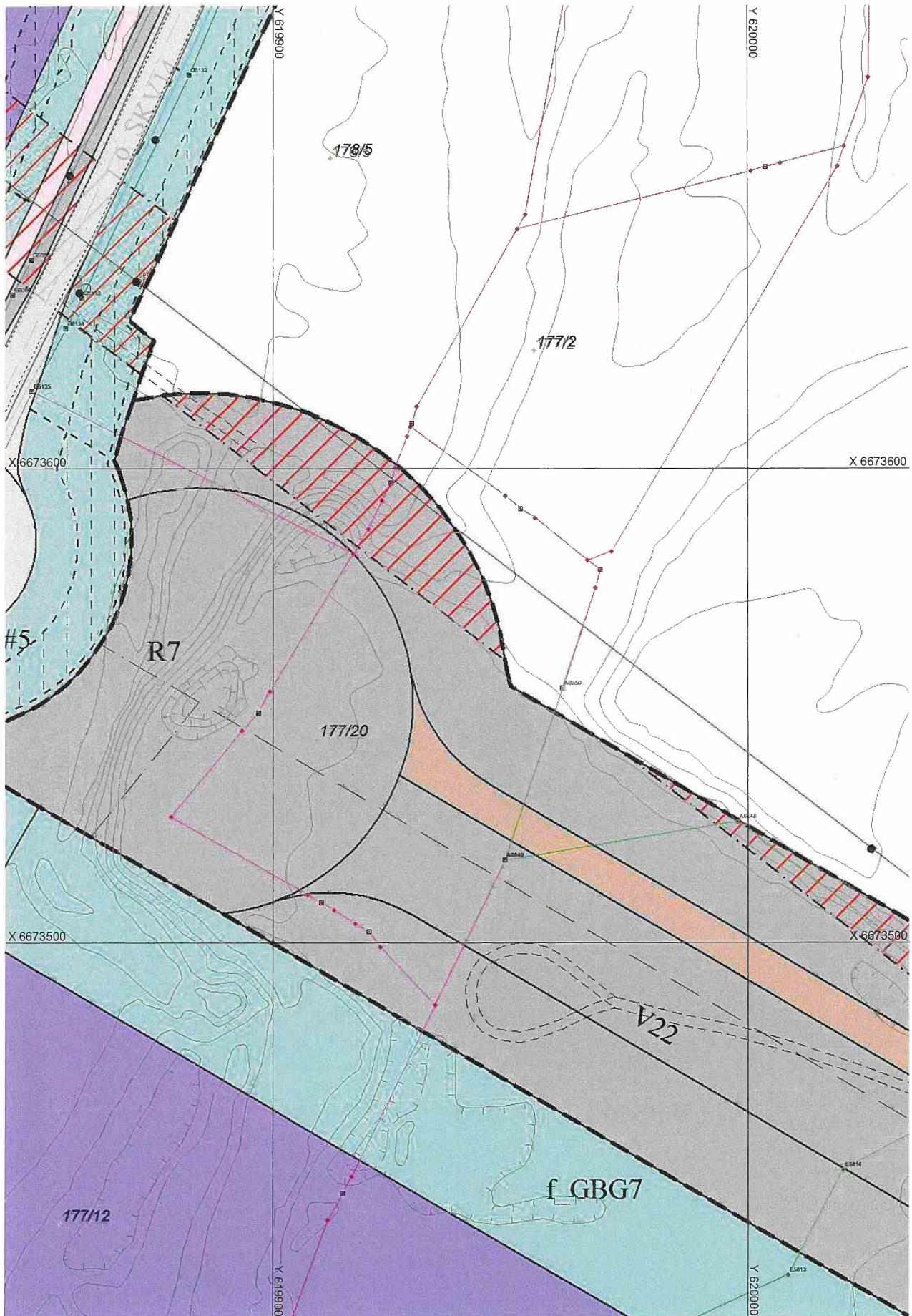
Matrikkelbrev for 3209 - 177 / 20

Side 2 av 7

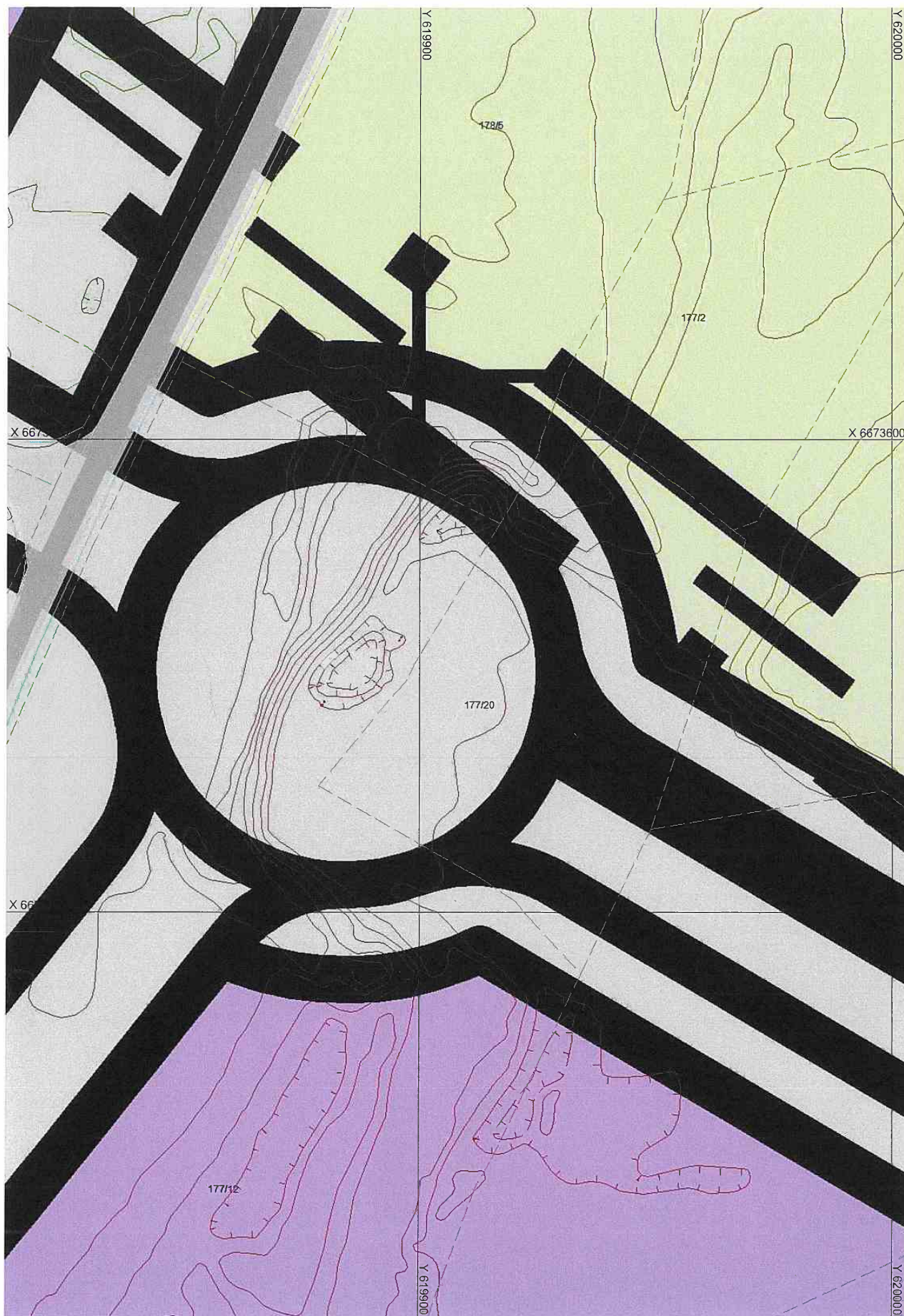
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:		01.01.2020 3033 - 177/20 0235 - 177/20	smatmynd 01.01.2020
Skylddeling Skylddeling	07.12.1953				
		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0235 - 177/20 0235 - 177/34	Arealendring 0 0	
Skylddeling Skylddeling	27.05.1879				
		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0235 - 177/6 0235 - 177/20	Arealendring 0 0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

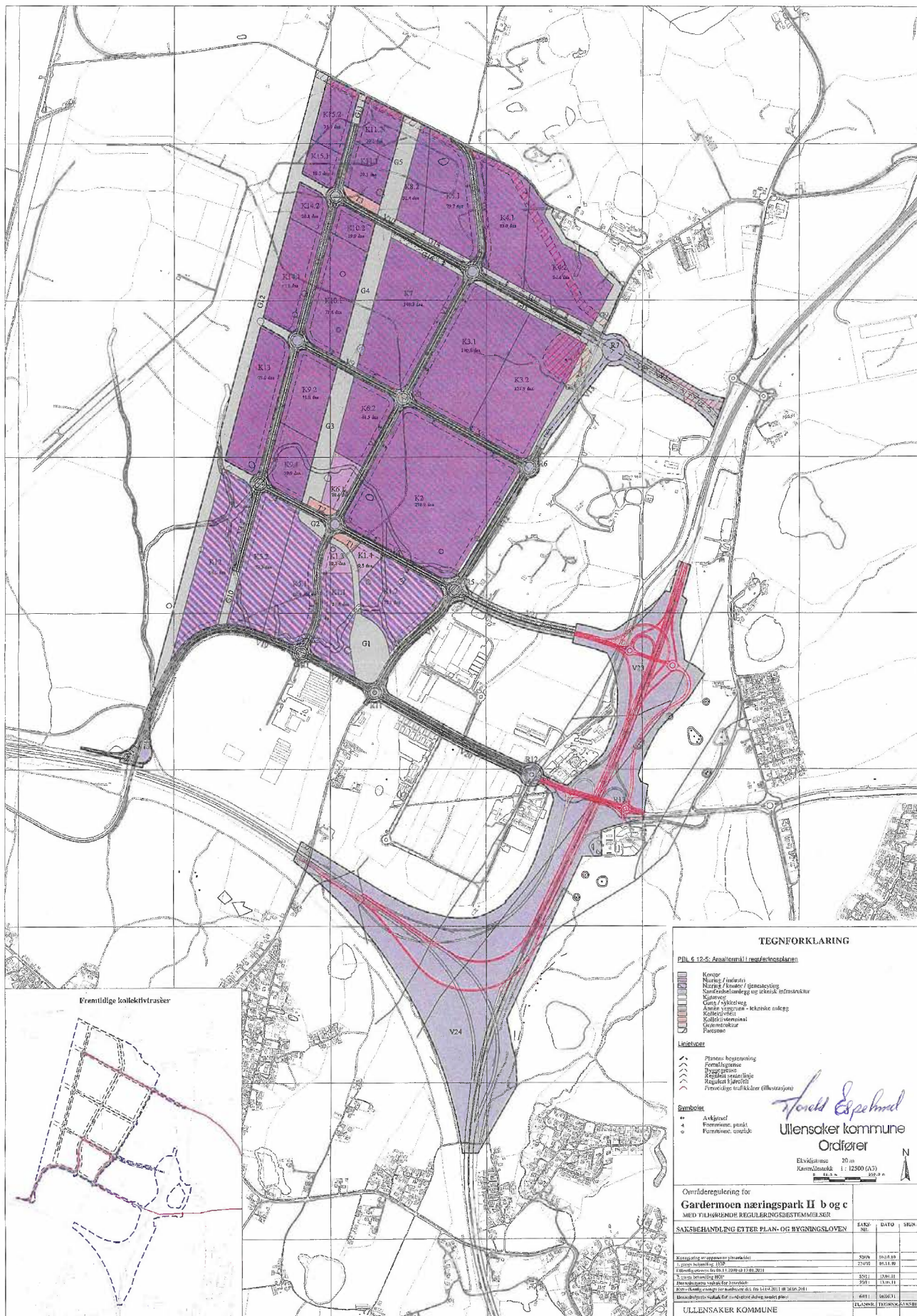
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	14.10.2011 64/11 11/4318				0235hat 14.10.2011
		Rolle Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 0235 - 178/3 0235 - 137/2 0235 - 177/12 0235 - 177/20 0235 - 178/1 0235 - 178/37	Arealendring 0 0 0 0 0 0	



UTSNITT FRA REGULERINGSPÅNEN



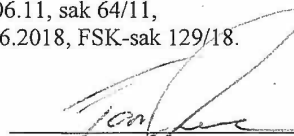
UTSVITTI FRA KOMMUNPLANEN



ULLENSAKER KOMMUNE

BESTEMMELSER TILKNYTTET OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR GARDERMOEN NÆRINGS-PARK II B OG C, PLAN-ID 319

Vedtatt av Herredstyret: 06.06.11, sak 64/11,
endret i Formannskapet 19.06.2018, FSK-sak 129/18.


Ordfører

Ullensaker kommune
Ordfører

1. GENERELT OG REGULERINGSFORMÅL

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet, vedtatt av Herredstyret 06.06.11 sak 64/11.
Bestemmelsene gjelder for hele områdereguleringsplanen.

Planen er inndelt i kvartaler som er angitt som K med nummerering i bestemmelser og på plankart.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er angitt med V=veg, R=rundkjøring, T=kollektivterminal, KN=kollektivnett, og G=grønnstruktur i bestemmelser og på plankart.

1.2 REGULERINGSFORMÅL

I planen er det regulert områder for følgende formål som er nærmere spesifisert under de særlige bestemmelser for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg (i hht. PBL §12-5, nr. 1):

- Næring, industri (K2, K3.1, K3.2, K4.1, K4.2, K6.2, K7, K8.1, K8.2, K9.1, K9.2, K10.1, K10.2, K11.1, K11.2, K13, K14.1, K14.2, K15.1, K15.2)
- Næring, kontor, tjenesteyting (K1.1, K1.2, K5.1, K5.2, K12,)
- Kontor (K1.3, K1.4, K6.1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (i hht. PBL §12-5, nr. 2):

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (se kartreferanse Veg V1 - V24, Rundkjøring R1 - R13), Kollektivterminal T1 - T3, Kollektivnett: KN1.1 - KN2)

Grønnstruktur (i hht. PBL §12-5, nr. 3):

- Grønnstruktur (G1 - G16)

Hensynssone (i hht. PBL §12-6.):

- Høyspenningsanlegg (H370_1 - H370_2)
- Annen fare (H390_3 Alunskiferdeponi)

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Utbyggingsrekkefølge

Utbygging i planområdet skal starte i tilliggende kvartaler til hovedvegstammen V1-V4. Detaljreguleringsplan for K9-15, fase 3, vil først bli behandlet når K1-8 i hovedsak er utbygd og det kan dokumenteres trafikal kapasitet på det overordnede vegsystemet. Utbygging i planområdet skal skje i tre faser:

Fase 1: Kvartalene 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 6.2, 7 og 8.1.

Fase 2: Kvartalene 3.2, 4.2, 5.2 og 8.2.

Fase 3: Kvartalene vest for hovedgrønnstrukturen, G3-G5, K9-15.

Fase 1 kan realiseres innenfor rammen av de % BRA som er oppgitt i bestemmelsene til hvert område så snart detaljplan foreligger og rekkefølgebestemmelser er oppfylt.

Fase 2 kan realiseres når det kan dokumenteres tilstrekkelig transportkapasitet i veg og kollektivnettet. Dokumentasjon vedr dette skal sendes på en særlig/egen høring til statlige og regionale myndigheter. Ved vurderingen av om det er dokumentert tilstrekkelig transportkapasitet skal det først beregnes transportbehov for eventuell resterende utbygd del av fase 1. Realiseringen kan skje innenfor rammen av de % BRA som er oppgitt i bestemmelsene til hvert område så snart detaljplan foreligger og rekkefølgebestemmelser er oppfylt.

Fase 3 kan realiseres når det kan dokumenteres tilstrekkelig transportkapasitet i veg og kollektivnettet. Dokumentasjon vedr dette skal sendes på en særlig/egen høring til statlige og regionale myndigheter. Ved vurderingen av om det er dokumentert tilstrekkelig transportkapasitet skal det først beregnes transportbehov for eventuell resterende utbygde deler av fase 1 og 2. Realiseringen kan skje innenfor rammen av de % BRA som er oppgitt i bestemmelsene til hvert område så snart detaljplan foreligger og rekkefølgebestemmelser er oppfylt.

2.2 Massedisponering

Før områdene K1-K15 kan detaljreguleres i henhold til områdereguleringen, skal det utarbeides drifts- og avslutningsplaner for utnyttelsen av sand- og grusmassene for det enkelte delområdet. Drifts- og avslutningsplanene skal være godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.

2.3 Samferdselsanlegg

Kjøreveger, kollektivfelt, busstopp, gang- og sykkelveger og rundkjøringer innenfor utbyggingsområdet Gardermoen Næringspark II B og C skal være ferdigstilt til å betjene de enkelte kvartal i nødvendig grad før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor kvartalene.

2.3.1 Busstopp – kollektivterminal

T1 skal være opparbeidet før det tillates utbygging innenfor K1.3 eller K1.4.

T2 skal være opparbeidet før det tillates utbygging innenfor K6.1 eller K9.1.

T3 skal være opparbeidet før det tillates utbygging innenfor K10.2, K11.1, K14.2 eller K15.1.

Busstopp i området T1 skal være ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse for K2.
Busstopp vest for R5 (begge sider veg) må opparbeides før det gis igangsettingstillatelse for K1.2.

2.3.2 Grønnstruktur

Grønnstrukturen skal være etablert med varige terrenghøyder, beplantning av nye trær og sammenhengende turveg med muligheter for Pilgrimsleden. Det vises ellers til 6.2 og Landskapsplanen når det gjelder annet innhold i grønnstrukturen.

G1 og G2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K1.
G2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K5.
G3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K6 eller K9.
G4 og G16 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K7 eller K10.
G5 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K8 eller K11.
G6 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K1.2.
G7 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K 2.
G8 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K3.2.
G9 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K 4.2.
G12 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor hvert av kvartalene K12, K13, K14.1, K 14.2, K 15.1, K 15.2.
G13 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K4.
G14 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K8.
G15 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K3.
G16 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor K7.

2.3.3 Byggeplaner

Før utbygging av samferdselsanlegg kan iverksettes, skal byggeplaner utarbeides i henhold til Statens vegvesens gjeldende håndbok for Byggeplaner, tilpasset prosjektets størrelse og vanskelighetsgrad, og godkjennes av vegmyndighetene.

2.4 Vann og avløpsanlegg

Godkjent rammeplan er retningsgivende for utbygging av hovedledninger for vann og avløp i området.

Hovedledninger for vann og avløp skal prosjekteres og bygges ihht. bestemmelser i den gjeldende VA-normen for Ullensaker kommune. For annet vann og avløpsnett vises til gjeldende standard abonnementsvilkår for vann og avløp i Ullensaker kommune.

Detaljplanene inklusive planene for overvannshåndtering skal behandles av rette myndighet før bygging av anleggene starter. Dersom detaljprosjekteringen gir løsninger som fraviker fra rammeplanen skal rammeplanen justeres.

Behandling av overflatevann/takvann/drensvann skal skje ihht. prinsippet om lokal overvannshåndtering, og på en slik måte at grunnvannet ikke forurenses. Eventuelle nødvendige tillatelser må innhentes fra forurensingsmyndigheten.

Hovedledninger for vann og avløp skal være bygget og godkjent som driftsklare av Ullensaker kommune før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen de betjener. Eventuell annen ordning skal godkjennes på forhånd. Vann og avløpsanlegg skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen de betjener.

Det skal installeres vannmålere.

Krav stilt i Forskrift om påslipp av olje og /eller fettholdig avløpsvann til kommunalt nett samt forurensingsforskriftens kap 15A om påslipp skal imøtekommes. Det skal søkes kommunen om nødvendige tillatelser til utslipp herunder påslipp.

Hovedledninger for vann og avløp inklusive pumpestasjonene eies og driftes av utbygger inntil de er ferdigstilt og overtatt av Ullensaker kommune.

- 2.5 Rekkefølgekrav for samferdselsanlegg utenfor utbyggingsområdet Gardermoen Næringspark II B og C
- 2.5.1 Nytt hovedvegssystem, V23-krysset med tilhørende ramper og tilknytninger mot lokalvegnett eller alternativt 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 ut fra sikkerhet i trafikkavviklingen på E6 og lokalvegnett.
- 2.5.2 *Utgått. Erstattet av ny 2.5.1.*
- 2.5.3 V18, V19, V20, R11, R12: Dagens veglenker skal utbygges i henhold til områdereguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen når kapasiteten på dagens vegsystem er overskredet i hht. vegvesenets krav.
- 2.5.4 V7, V10 og V22: Kollektivtrase skal være opparbeidet fram til T3 (kollektivterminal), før det gis igangsettingstillatelse for arealene: K10.2, K11.1, K14.2, K15.1.
- 2.5.5 V22
Ny veglenke mellom R 7 og rundkjøring ved Hovinmoen nord/E6 skal bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens Vegvesen og ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse i fase 3 innen planområdet.
- 2.5.6 KN1
Kollektivnett-traseen skal bygges ut samtidig med en videreføring av trasé mot vest, utenfor planområdet.
- 2.5.7 KN2
Kollektivnett-traseen skal bygges ut samtidig med en videreføring av trasé mot øst over E6, utenfor planområdet. Hensynet til en eventuell framtidig baneløsning i egen trase (eventuelt brukonstruksjon) må ivaretas.

- 2.6 Rekkefølgekrav til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for kvartalene K1-K15
- 2.6.1 Alle samferdselsanleggene skal opparbeides i henhold til områdereguleringsplanen og byggeplaner godkjent av Statens vegvesen og Ullensaker kommune.
- 2.6.2 Kollektivfelt på veglenkene innenfor Gardermoen Næringspark II B og C skal være ferdigstilt når 2/3 av arealet innenfor parken er utbygd.
- 2.6.3 Egne kollektivtraseer som binder næringsparken sammen med Jessheim og hovedflyplassen er illustrert på plankartet. Kollektivtraseene skal på sikt kunne betjenes av en form for baneløsning til erstatning for busstransport.
- 2.6.4 Kvartal K1.1 og K1.3
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1 og R2 være opparbeidet med tilhørende teknisk infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene området.
- 2.6.5 K1.2 og K1.4
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalene skal R1, V1, R2, V5, R5 og V11 være opparbeidet med tilhørende teknisk infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene området.
- 2.6.6 K2
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2 og tilliggende del av V5, V2, samt R3 og tilliggende del av V6, være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene området.
- 2.6.7 K3.1 og K3.2
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalene skal R1, V1, R2, V2, R3, V3, R4 og tilliggende del av V6 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.
- 2.6.8 K4.1 og K4.2
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalene skal R1, V1, R2, V2, R3, V3, R4, V4 og tilliggende del av V7 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.
- 2.6.9 K5.1 og 5.2
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalene skal R1, V1, R2, V8 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.
- 2.6.10 K6.1 og K6.2
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalene skal R1, V1, R2, V2, R3 og tilliggende del av V8 og V9 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.

- 2.6.11 K7
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V2, R3, V3, R4 og tilliggende del av V9 og V10 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.
- 2.6.12 K8.1 og K8.2
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalene skal R1, V1, R2, V2, R3, V3, R4, V4 og tilliggende del av V10 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.
- 2.6.13 K9.1
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V8, R8 og tilliggende del av V15 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.
- 2.6.14 K9.2
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V2, R3, V9, R9 og tilliggende del av V15 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.
- 2.6.15 K10.1
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V2, R3, V9, R9 og tilliggende del av V16 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.
- 2.6.16 K10.2
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V2, R3, V3, R4 V10, R10 og tilliggende del av V16 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.
- 2.6.17 K11.1
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V2, R3, V3, R4 V10, R10 og tilliggende del av V17 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.
- 2.6.18 K11.2
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V2, R3, V3, R4 V10, R10 og V17 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.
- 2.6.19 K12
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V8, R8 og V14 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.
- 2.6.20 K13
Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V8, R8 og V15 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.

2.6.21 K14.1

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V2, R3, V9, R9 og tilliggende del av V16 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.

2.6.22 K14.2

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V2, R3, V3, R4, V10, R10 og tilliggende del av V16 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.

2.6.23 K15.1

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V2, R3, V3, R4, V10, R10 og tilliggende del av V17 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.

2.6.24 K15.2

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging innenfor kvartalet skal R1, V1, R2, V2, R3, V3, R4, V10, R10 og V17 være opparbeidet med tilhørende tekniske infrastruktur i nødvendig omfang for å betjene hele eller deler av kvartalet.

2.6.25 V11, V12, R6, V13, R7

Disse vegparsellene og rundkjøringene skal bygges ut når det gjennom vedtak av detaljreguleringsplan for kvartalene K1.2, K2 eller K3.2 er fastsatt at de skal ha adkomst via tilliggende V11, V12 eller V13.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Detaljreguleringsplan

Før bygge- og anleggstiltak kan gjennomføres innenfor de enkelte kvartal K1-K15, skal det foreligge vedtatte detaljreguleringsplaner for hele eller deler av kvartalet. Tilsvarende skal det utarbeides detaljreguleringsplan for V22, V13, R7, V 23, V24, R13, samt veglenke mellom V23 og fv 174, jf. også § 2.5.2.

Detaljreguleringsplanene for kvartalene skal i tillegg til plassering av bygninger og anlegg, vise tomteinndelinger, interne veger, planlagt terreng, interne og sekundære grønnstrukturer, disponering av ubebygde arealer, og etappevis utbygging av planområdet. I detaljreguleringsplaner skal tiliggende regulert grønnstruktur inngå.

I detaljplanene skal det redegjøres for følgende:

- Utbyggingens effekt- og energibehov, og alternative energikilder
- Tiltak som sikrer at grunnvannsbalansen opprettholdes, jf. miljømål i Miljøoppfølgingsprogrammet (MOP)
- Tiltak som sikrer grunnvannet mot forurensing, jf. miljømål i MOP
- Håndtering av overvann
- Høyder på veger, plasser og bygninger
- Tilpasning av terreng mot tilgrensende arealer
- Parkeringskrav og -løsning
- Universell utforming av utearealer
- Beregning av trafikk som skapes av tiltak innenfor detaljplanområdet
- Behov for utbygging av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur utenfor detaljplanområdet
- Hvordan planområdet fysisk kan betjenes av aktuelle kollektive transportmidler
- Trafikksikkerhet
- Interne gangarealer skal tilpasses mot busstopp/terminal.
- Utbyggingens reisebehov gjennom døgnet og hvordan dette løses må dokumenteres. Minimum 35% av de ansatte skal ha tilbud om å reise kollektivt. For områder avsatt til formålene "kontor" og "næring/kontor/ tjenesteyting" skal kollektivandelen være minimum 40%. Det skal foreligge en dokumentasjon om at dette er ivarettatt med eksisterende kollektivtilbud. Alternativt skal det foreligge en forpliktende avtale med kollektivselskap om nødvendige forsterkninger, for eksempel i form av enkeltruter. Som del av dokumentasjonen skal det redegjøres for antall parkeringsplasser og ansatte. Antall parkeringsplasser for ansatte skal ikke overstige 65 % i forhold til antall ansatte på dagtid. Videre skal det foreligge oversikter over rutetilbud og kapasitet gjennom døgnet.

Hvert av kvartalene 3, 4, 5 og 8 er delt opp i 2 felt hver, for å tilrettelegge for en faseinndelt utbygging av næringsparken, i tråd med trafikkapasiteten på overordnet vegnett, i hht. § 2.1. Arrondering av hhv. kvartal 3, 4, 5 og 8 kan justeres, så lenge arealfordelingen mellom delfelt 1 og 2 innenfor det enkelte kvartal ikke endres.

Designhåndboka for områdereguleringsplanen er førende for de prinsippene som legges til grunn i detaljplanene.

3.1.2 Beregning av bruksareal

For bygninger som ut fra sin funksjon har etasjehøyder over 3 m, skal bruksareal ikke regnes med tenkt plan for hver tredje meter.

Parkeringsareal under terreng regnes ikke med i bruksarealet (BRA) til bebyggelsen.

3.1.3 Terrenghøyder

Masseuttak er tillatt ned til kote 200. All masse skal tas ut ned til 202, som er maks framtidig veiledende terrengnivå for kvartalene. Unntatt fra dette er

- K4 hvor massene skal tas ut ned til kote 201, som også er veiledende terrengnivå
- K1/K5/K12 hvor massene tas ut ned til kote 203, som også er veiledende terrengnivå.

De eksakte fremtidige terrenghøydene fastsettes endelig gjennom detaljregulering av kvartalene, og derav følgende utomhusplaner.

For rundkjøringene er de veiledende høydene satt til kote 203, unntatt fra dette er

- R1 og R5: begge kote 206
- R2, R 8, R11: alle kote 204.

Endelig kotehøyde for rundkjøringene fastsettes i byggeplanene.

3.1.4 Utforming av bebyggelse og anlegg

Ny bebyggelse skal plasseres med fasader til regulert vegstruktur i planområdet.

Bebyggelsen skal ta hensyn til kvartalenes bebyggelsesstruktur. Bebyggelse skal så langt mulig orientere seg mot veg eller plass/torg.

Det skal tilstrebes variasjon av bebyggelsens orientering, som ikke gir uakseptable refleksjoner for flyplassens radarer. Fasader mot vest skal vies spesiell oppmerksomhet, både med hensyn til type og vinkling av materialer, for å hemme refleksjoner.

Bebyggelse og anlegg skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet, med et moderne og gjerne nyskapende uttrykk. De skal uttrykke vilje til vern om ressurser og miljø.

Det skal legges vekt på bruk av miljøvennlige materialer, med lang levetid, og god materialutnyttelse i nye bygg og anlegg. All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål.

Kvartalene skal ha visse fellestrekk og konsepter for utforming og design av bebyggelse og anlegg som gir området et helhetlig preg.

Beplantning, belysning og skilting langs hovedveger skal velges med sikte på lang tidshorisont for planområdets utbygging.

Det vises til Designhåndboka for områdereguleringsplanen.

3.1.5 Byggegrenser

Byggegrenser mot de regulerte hovedvegene V1-V19 er 30 meter fra midtlinje nærmeste kjørebane. Byggegrensene er også vist på plankartet.

Byggegrense til interne veger innenfor kvartalene er 10 meter.

Deler av bygningenes fasadeliv skal så langt mulig plasseres i byggegrensen for å oppnå en intern kvartalsstruktur. Annen plassering skal begrunnes særskilt.

3.1.6 Parkering

Krav til parkeringsdekning innenfor kvartalene skal ved vedtak av detaljreguleringsplanene sees i sammenheng med kollektivbetjeningen og tilgjengeligheten til fots og med sykkel.

Følgende maksimal parkeringsnorm er lagt til grunn ved vedtak av områdereguleringsplanen:

Logistikk, lager, terminalvirksomhet:	1 pr. 400 m ² BRA
Produksjon/lett industri:	1 pr. 100 m ² BRA
Kontor, tjeneste, service, kompetanse:	1 pr. 75 m ² BRA
Hotell, konferanse:	1 pr. 100 m ² BRA

5% av parkeringsplassene skal utformes for forflytningshemmede.

Det skal tilrettelegges med sykkelparkering for minst 20% av de ansatte.

Areal nytt til utelagring eller oppstillingsplasser for store kjøretøy inngår ikke i BRA.

Parkeringsarealer skal opparbeides på bakkeplan, under bygg eller i fellesanlegg. Parkeringsarealer på bakkeplan skal rammes inn/skjermes, ha permeable belegningsmaterialer, og fortrinnsvis være reservert gjester og korttidsparkering.

3.1.7 Beplantning

Innenfor hvert kvartal skal det settes av minimum 15% av arealet til interne grøntarealer, og som i størst mulig grad skal tilknyttes overordnet grønnstruktur i området.

3.1.8 Midlertidige anlegg og utendørs lagring

Midlertidige og mobile anlegg skal skjermes mot nabo og veg. Utendørs lagring skal som utgangspunkt ikke tillates, men der det tillates skal det ikke være skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Retningslinjer som fremkommer i Designhåndbok for området skal legges til grunn.

3.2 Risiko- og sikring

De deler av planområdet som kan medføre fare for mennesker og dyr skal til enhver tid holdes forsvarlig sikret og skiltet.

Grunnvannets naturlige kvalitet og balanse skal sikres i anleggs- og driftsfasen. Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltak som sikrer grunnvannet i området mot eventuell forurensing fra virksomheten og som ivaretar hensynet til ytre miljø. Overvann skal håndteres etter prinsippet om lokal overvannshåndtering på en slik måte at grunnvannsbalansen opprettholdes.

Før igangsettingstillatelse gis må nødvendige miljøundersøkelser foretas i henhold til krav fra rette myndighet.

Forurensset vann, forurensede stoffer, oljer m.v. skal ikke slippes i grunnen. Drivstoff, oljer og kjemikaler skal lagres på en slik måte at det ikke er fare for lekkasje ut i grunnen.

Det vises til Miljøoppfølgingsprogrammet for områdeplanen.

Deponering eller mellomlagring av masser utenfra planområdet tillates ikke, unntatt i forbindelse med foredling av stedege masser jf. § 3.3.

3.3 Drivverdige masser

Sand- og grusmassene innenfor planområdet skal håndteres slik at miljøhensyn og samfunnsøkonomi innenfor planområdet ivaretas på best mulig måte.

Det tillates en kontinuerlig drift med uttak av drivverdige sand- og grusmasser ned til kote 200 innenfor planområdet, i henhold til godkjente drifts- og avslutningsplaner og driftskonsesjoner etter gjeldende lovverk.

Drifts- og avslutningsplanene skal være utarbeidet etter de krav Direktoratet for mineralforvaltning stiller til slike planer, og skal angi driftsetapper, mellomlagring/deponering og uttaksvolum. De skal også omfatte driftsveger, sikringstiltak og driftsbygninger. Planen skal fastsette uttaksnivå for drivverdige sand- og grusmasser i området.

Maksimalt tillatt byggehøyde innenfor det enkelte kvartal vil være gjeldende som maksimal høyde på massedeponier.

Det tillates foredling av stedege masser og nødvendig import av masser til foredlingen.

3.4 Restriksjoner i fht. flyplassens primære funksjoner

Det tillates ikke bygg, anlegg eller konstruksjoner som trenger gjennom flyplassens hinderflater for RWY01R og RWY19L kote 223,9, eller horisontale flate på kote 250,9.

Det må ikke etableres lys som på grunn av sin intensitet, utforming eller farge kan medføre fare for flysikkerheten.

Villedende lys som forhindrer eller vanskeliggjør en riktig tolkning av flyplassbelysningen, skal fjernes eller endres slik at disse ikke lenger kan medføre slik villedning.

Det må ikke etableres laserlys innenfor planområdet.

Det kan bli krevd gjennomført risikoanalyse etter anerkjent standard for planlagte tiltak som kan innebære avvik i fht. gjeldende regelverk som berøres av restriksjonsplanen for flyplassen.

OSL skal varsles i alle plan- og byggesaker innenfor planområdet.

- 3.5 Støy
Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442 skal følges. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen. Anleggstrafikk skal ikke belaste boligområdet i området Vilberg og Lie.
- 3.6 Energi
Det skal legges til rette for helhetlige miljøvennlige energiløsninger innenfor planområdet, med bruk av klimanøytrale energikilder, energiresurser som finnes innenfor planområdet eller som bidrar til kort transport av energi.
Gjenbruk av energi eller energirikt avfall som genereres innenfor planområdet skal tilstrebes. Dette betinger en felles energiløsning der det ikke kun etableres fjernvarme, men hvor det også kan legges til rette for fjernkjøling og utnyttelse av varme fra kjølesystemer.

All bebyggelse skal ha energiløsninger som kan utnytte den energiløsning som etableres i området, og minst ivaretar minstestandard ut fra tekniske byggeforskrifter på det tidspunkt bebyggelsen oppføres.

Detaljer vedrørende energiløsninger og tilknytningsplikt skal fastsettes i den enkelte detaljreguleringsplan.
- 3.7 Renovasjon
Det skal legges til rette for at renovasjon kan praktiseres på en tilfredsstillende måte. Næringsavfall skal behandles på forsvarlig måte i samsvar med bestemmelser for området.
- 3.8 Fornminner
Før iverksettingen av tiltak skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnene:
id. 134574, id. 134577, id. 134585, id. 134587, id. 134588, id. 134592, id. 134593, id. 134594, id. 134595, id. 134596, id. 134597, id. 134598, id. 134599, 134600, id. 70586, id. 140209, id. 140210, id. 140211, id. 140213, id. 140215, id. 140216, id. 140217, id. 140218, id. 140219; kullgroper, tjæremiler, fangstgrop, hulveg og groper med ukjent funksjon.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

Alle fornminnene er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom det under arbeid i marken støtes på et fornminne skal arbeid straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet skal straks varsles i hht. kulturminnelovens § 8.
- 3.9 Universell utforming
Området skal utformes i henhold til prinsippene om universell utforming.

4. Bebyggelse og anlegg - kvartalsbestemmelser

4.1. Kvartal K1.1 og K1.2

Formål

Næring, kontor, tjenesteyting.

Innenfor formålene Næring, kontor, tjenesteyting tillates etablert:

- Kontorer inntil 10% av maks BRA
- Hotell/overnatting
- Bevertning
- Annen offentlig og privat tjenesteyting
- Annen næring

Det tillates etablert lokaler i bygg til strøkstjenende handel med maksimalt 300 m². Det tillates også etablert bygg og anlegg for fritidsaktiviteter.

Utnytting

Maks %-BRA=100%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 229. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Utbyggingsstruktur

Området skal utvikles med sikte på høy bruk av kollektive transportmidler for ansatte og besøkende, og ses i bruksmessig sammenheng med nærmeste kollektivterminal

4.1.1 Kvartal K1.3 og K1.4.

Formål

Kontor.

Innenfor formålet Kontor tillates etablert:

- Kontorer med tilhørende funksjoner

Utnytting

Maks %-BRA=175%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 229. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Utbyggingsstruktur

Området skal utbygges slik at det oppnås en bymessig kvartalsstruktur.

Området skal utvikles med sikte på høy bruk av kollektive transportmidler for ansatte og besøkende, og ses i bruksmessig sammenheng med tiliggende kollektivterminal T1. Parkeringsareal skal som hovedløsning ligge innenfor bygningsmassen.

4.2. Kvartal K2

Formål

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 229. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.3. Kvartal K3.1

Formål

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 229. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Grønnstruktur

Detaljreguleringsplanen for kvartalet skal vise og sette krav til en grønnstruktur med min 20 m bredde mot veg V7. Grønnstrukturen skal ikke være til hinder for etablering av atkomstveger til kvartalet fra V7.

4.3.1 Kvartal K3.2

Formål

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 229. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Deponi

Før alunskiferdeponiet i nordøstre del av K3 kan utnyttes til noe formål skal restriksjonene i pkt. 7.2 i bestemmelsene være oppfylt.

Grønnstruktur

Detaljreguleringsplanen for kvartalet skal vise og sette krav til en grønnstruktur med min 20 m bredde mot veg V7. Grønnstrukturen skal ikke være til hinder for etablering av atkomstveger til kvartalet fra V7.

4.4. Kvartal K4.1

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet
- Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Det tillates etablert lokaler i bygg til strøkstjenende handel med maksimalt 300 m².

Støyende virksomheter tillates ikke av hensyn til boligbebyggelsen på Vilberg og Lie.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 229. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Grønnstruktur

Detaljreguleringsplanen for kvartalet skal vise og sette krav til en grønnstruktur med min 20 m bredde mot veg V7. Grønnstrukturen skal ikke være til hinder for etablering av atkomstveger til kvartalet fra V7.

4.4.1 Kvartal 4.2

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Støyende virksomheter tillates ikke av hensyn til boligbebyggelsen på Vilberg og Lie.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 229. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Grønnstruktur

Detaljreguleringsplanen for kvartalet skal vise og sette krav til en grønnstruktur med minimum 20 m bredde mot veg V7. Grønnstrukturen skal ikke være til hinder for etablering av atkomstveger til kvartalet fra V7.

4.5. Kvartal K5.1

Formål

Næring, kontor, tjenesteyting

Innenfor formålene Næring, kontor, tjenesteyting tillates etablert:

- Hotell/overnatting
- Bevertning
- Kontorer inntil 10%
- Undervisning
- Annen offentlig og privat tjenesteyting
- Annen næring

Det tillates også etablert lokaler i bygg til strøkstjenende handel med maksimalt 300 m².

Utnytting

Maks %-BRA=100%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 225. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Utbyggingsstruktur

Området skal utvikles med sikte på høy bruk av kollektive transportmidler for ansatte og besøkende, og ses i bruksmessig sammenheng med nærmeste kollektivterminal.

4.5.1 Kvartal K5.2

Formål

Næring, kontor, tjenesteyting.

Innenfor formålene Næring, kontor, tjenesteyting tillates etablert:

- Hotell/overnatting
- Bevertning
- Kontorer inntil 10%
- Undervisning
- Annen offentlig og privat tjenesteyting
- Annen næring

Det tillates også etablert lokaler i bygg til strøktjenende handel med maksimalt 300 m².

Utnytting

Maks %-BRA=100%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 225. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Utbyggingsstruktur

Området skal utvikles med sikte på høy bruk av kollektive transportmidler for ansatte og besøkende, og ses i bruksmessig sammenheng med tilliggende kollektivterminal

4.6. Kvartal K6.1

Formål

Kontor.

Innenfor formålet Kontor tillates etablert:

- Kontorer med tilhørende funksjoner

Utnytting

Maks %-BRA=175%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 227. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Utbyggingsstruktur

Området skal utbygges slik at det oppnås en bymessig kvartalsstruktur. Området skal bygges ut som en enhet.

Området skal utvikles med sikte på høy bruk av kollektive transportmidler for ansatte og besøkende, og ses i bruksmessig sammenheng med tilliggende kollektivterminal T2. Parkeringsareal skal som hovedløsning ligge innenfor bygningsmassen.

4.6.2 Kvartal K6.2

Formål

Næring/industri

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 227. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.7. Kvartal K7

Formål

Næring/industri

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- energi- og miljøsentral for planområdet.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 227. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Grønnstruktur

Detaljreguleringsplanen for kvartalet skal vise og sette krav til en grønnstruktur med minimum 20 m bredde mot veg V10. Grønnstrukturen skal ikke være til hinder for etablering av atkomstveger til kvartalet fra V10.

4.8. Kvartal K8.1

Formål

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates etablert lokaler i bygg til strøkstjenende handel med maksimalt 300 m².

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 227. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Grønnstruktur

Detaljreguleringsplanen for kvartalet skal vise og sette krav til en grønnstruktur med minimum 20 m bredde mot veg V10. Grønnstrukturen skal ikke være til hinder for etablering av atkomstveger til kvartalet fra V10.

4.8.1 Kvartal 8.2

Formål

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 227. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Grønnstruktur

Detaljreguleringsplanen for kvartalet skal vise og sette krav til en grønnstruktur med minimum 20 m bredde mot veg V10. Grønnstrukturen skal ikke være til hinder for etablering av atkomstveger til kvartalet fra V10.

4.9. Kvartal K9.1

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 225. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.9.1 Kvartal K9.2

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 225. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.10. Kvartal K10.1

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet
- Det tillates også etablert
- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 225. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.10.1 Kvartal K10.2

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet
- Det tillates også etablert
- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 225. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.11. Kvartal K11.1

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet
- Det tillates også etablert
- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 225. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.11.1 Kvartal K11.2

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet
- Det tillates også etablert
- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 225. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.12. Kvartal K12

Formål

Næring, kontor, tjenesteyting.

Innenfor formålene Næring, kontor, tjenesteyting tillates etablert:

- Hotell/overnatting
- Bevertning
- Kontorer inntil 10%
- Undervisning
- Annen offentlig og privat tjenesteyting

Det tillates også etablert lokaler i bygg til strøktjenende handel med maksimalt 300 m².

Utnytting

Maks %-BRA=100%.

Kvartalet kan bygges ut i områdeplanens fase 3.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 220. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

Utbyggingsstruktur

Området skal utvikles med sikte på høy bruk av kollektive transportmidler for ansatte og besøkende og ses i bruksmessig sammenheng med tiliggende kollektivterminal.

4.13. Kvartal K13

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 220. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.14. Kvartal K14.1

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 220. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.14.1 Kvartal K14.2

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Maksimal gesims/byggehøyde er kote 220. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.15. Kvartal K15.1

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Kvartalet kan bygges ut i områdeplanens fase 3. Maksimal gesims/byggehøyde er kote 220. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

4.15.1 Kvartal K15.2

Formål:

Næring/industri.

Innenfor formålene næring/industri tillates etablert:

- Industri-, håndverks- og lagervirksomhet

Det tillates også etablert

- midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg.

Utnytting

Maks %-BRA=80%.

Kvartalet kan bygges ut i områdeplanens fase 3. Maksimal gesims/byggehøyde er kote 220. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i detaljplaner og søknad om tiltak.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Type samferdselsanlegg

Veger i planområdet som klassifiseres som fylkesveger skal bygges etter fylkesvegstandard.

Offentlige trafikkområder:

Avklares i egen prosess med Statens Vegvesen.

Private veger:

Alle veger som ikke blir offentlige veger skal være private veger.

T1-T3 er felles for hele Gardermoen Næringspark II B og C.

5.2 Funksjoner

De regulerte arealer innenfor V1-V20 gir rom for følgende funksjoner:

- Kjøreveg
- Kollektivfelt
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

De regulerte arealer innenfor V21 og V23 gir rom for følgende funksjoner:

- Kjøreveg
- Kollektivfelt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

De regulerte arealer innenfor V22 gir rom for følgende funksjoner:

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Kollektivfelt

De regulerte arealer innenfor R1-R13 gir rom for følgende funksjoner:

- Kjøreveg
- Kollektivfelt
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

De regulerte arealer innenfor T1-T3 gir rom for følgende funksjoner:

- Kollektivterminal
- Det tillates oppført bygg og anlegg som er naturlig for områdets funksjon og drift.

De regulerte arealer innenfor KN1.1-KN2 gir rom for følgende funksjoner:

- Kollektivnett

Gang- og sykkelvegene langs V1- 20, samt V22, skal minimum være 4 meter.

6. Grønnstruktur

- 6.1 Type grønnstruktur
G1-G5, G10-G16 er felles for hele GNP II B og C.

G6 er felles for tilliggende kvartal K1, G7 er felles for K2, G8 er felles for K3, og G9 er felles for K4.

- 6.2 Krav til detaljering av G1-G8, G10-G11, G13-G16
Regulert hovedgrønnstruktur skal inngå i detaljplaner for nærliggende kvartaler, jfr. § 2.3.2 og 3.1.

Det skal i detaljplanen vises prinsipper for etappevis opparbeidelse av hovedgrønnstruktur og sekundærgrønnstruktur i tilknytning til denne. Det skal bl.a. vise hvordan grønnstrukturen kan:

- gis en variasjon i bredde og utforming, og bli et strukturerende, rom- og formdannende element både inne i og mellom kvartaler.
- bruke overskuddsmasser til forming av nytt og mer variert terreng
- bruke toppmasser med humus som vekstgrunnlag for ny grønnstruktur
- tilplantes med ulike typer vegetasjon ut fra funksjon
- utformes for å romme ulike typer utendørsaktiviteter
- fungere med tiltenkt bruk ved etappevis opparbeidelse
- innpasse gjennomgående gang/sykkelveger, med muligheter for Pilgrimsleden i hovedgrønnstrukturen
- brukes aktivt i overvannshåndteringen

Det tillates oppført bygg og anlegg, samt terrengbearbeiding som er naturlig for gjennomføring av grønnstrukturens ulike funksjoner og drift.

Dødisgropa i G1 skal i minst mulig grad berøres terrengmessig.
Innenfor G13 – G16 skal det være muligheter for å regulere og etablere en banetrase.
Arealene kan inngå som del av de 15% som kreves til grønnstruktur jf § 3.1.7.
Grønnstrukturen skal være åpen for allmennheten, og skal ikke gjerdes inn.

- 6.3 Krav til detaljering av G9 og G12
G9 og G12 er overgangssoner mellom framtidig terreng innenfor planområdet og tilgrensende eksisterende terreng utenfor planområdet.

Tilliggende detaljplaner skal vise hvordan overgangssonene kan etableres som grønne områder ved påføring av masser, tilgroing med stedegen vegetasjon og supplering med ny og hurtigvoksende vegetasjon

Krav til videre detaljering av utforming og bruk skal framgå av detaljplanene.

- 6.4 Krav til detaljering av G6-G9
G6-G9 er skråninger mot V11-V13, som skal tilpasses interne grøntarealer i kvartalene.

- 6.5 Landskap og grøntplanen
Landskaps- og grøntplanen for områdeplanen er retningsgivende for videre planlegging av grøntstrukturen innenfor planområdet, for opparbeidelse, utforming og bruk.
7. **Hensynssone**
- 7.1 Høyspenningsanlegg
Innenfor hensynssonen forutsettes eksisterende høyspentlinje flyttet eller kablet. Når dette har skjedd utgår hensynssonen.
- 7.2 Annen fare
Først når deponi med alunskifer er fjernet på en betryggende måte, og det er dokumentert at undergrunnen ikke inneholder forurensende stoffer, utgår hensynssonen og området kan utnyttes til formål i hht. § 4.3 i bestemmelsene.

- * * * *



TINGLYST

19 JAN. 1999

EIDSVOLL
SØRENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 441

AVTALE

Grunneier : Erik Lie

Gnr. 177

Bnr. 20

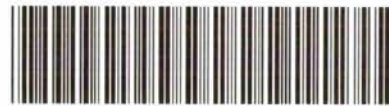
Personnr. :

Kommune : Ullensaker

Denne avtale er inngått mellom Akershus Nett AS og ovennevnte grunneier. Avtalen er inngått i tilknytning til at Akershus Nett AS i henhold til forhåndstillatelse fra grunneieren, har igangsatt og utført bygging av en 66 kV kraftledning fra Hovinmoen til Gran transformatorstasjon i Ullensaker kommune.

Avtalen dekker grunneiers endelige erstatningsoppgjør for skog, grunn og masteplasser i linjetrasé. Ulemper av enhver art ved utstikking, bygging, drift og vedlikehold av kraftledningen og dens trasé erstattes fortløpende etterhvert som skadene måtte oppstå.

Overenskomst :

Doknr: 441 Tinglyst: 19.01.1999 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kraftlinjens plassering og utførelse, forutsetningene for linjens anleggelse og omfanget av de rettigheter som erverves fremgår av følgende vedlegg :

1. Kart med målestokk 1 : 5000, AEV tegn. 15335
2. Linjeprofil, AEV tegn. 15386
3. Mastebilde, AEV tegn. 15341 (stålmast 1 - kurs)
4. Erstatning for skog og grunn (venteverdi), utarbeidet av Norsk Skogkontor A/S.
5. Kopi av forhåndstiltredelse.
6. Kopier av tidligere informasjon vedrørende erstatning.
7. Alminnelige skjønnsforutsetninger for linjen.

**Erstatningen blir følgende :**

• Erstatning for grunn, (venteverdi)	" 1 191.00
Hertil kommer 10 % rente fra forhåndstillatelse ble gitt, den 07.02.1995. Renter for 44 måneder.	" 498.21
• Driftsutgifter ved egen hogst, 39,75 m ³ á kr 100.00	" 3 975.00
Hertil kommer 10 % rente fra forhåndstillatelse ble gitt. den 07.02.1995. Renter for 44 måneder.	" 1 662.80
<u>Sum erstatning</u>	<u>Kr 7 327.00</u>

Eventuelle tilleggserstatninger:

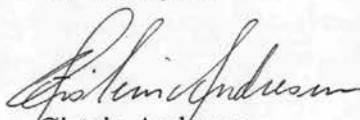
- Hvis transport / kjøring på privatveger i anleggsperioden medfører skade på veien, betales kr 20.00 pr. tonn / km minimum kr 500.00. Alternativt rustes veiene opp i minst den stand de befant seg før anleggstart. Dette etter grunneiers ønske.
- Anleggsskader forøvrig utbetales omgående.

Tinglysing av denne avtale, besørges og koster av Akershus Nett AS.

Grunneiers eventuelle utgifter til nødvendig juridisk bistand, samt erklæring om pantefrafall ved erstatningsbeløp over kr 50 000.00 - kroner femtitusen - bæres av Akershus Nett AS etter oppgave.

Rånåsfoss, den 1998

Ullensaker, den 1998


Øistein Andresen
Viseadm. direktør


Grunneier av
Gnr. 177 Bnr. 20
i Ullensaker kommune.

Bankkonto nr [REDACTED]



TINGLYST

08 AUG 2001

EIDSVOLL
SØRENSKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR: 9168

FORPAKTNINGSKONTRAKT

Under forbehold om landbruksmyndighetenes godkjenning er det dags dato inngått slik avtale mellom

Erik Lie, fnr. 150531 [redacted] (eieren)

og

Erik Lies Hønserei ANS, org.nr. 980818926 (forpakter)

1. Forpaktningforholdet

Erik Lie bortforpakter sin eiendom Petterløkken, gnr. 178 bnr. 6, gnr. 177 bnr. 20, gnr. 177 bnr. 22 til Erik Lies Hønserei ANS. Deltakere i selskapet er Pål Lie, fnr. 150562 [redacted] og Per Lie fnr. 150562 som hver eier 50% av selskapet og har konsesjon på 26000 høneplasser.

Firmaattest for selskapet datert 30.06.1999 følger som vedlegg 1. Konsesjon gitt av Landbruksdepartementet 15.08.1997 følger som vedlegg 2.

2. Forpaktningsarealet

Forpaktningen omfatter ca.13 dekar dyrket mark og ca. 5 dekar annet med i alt ca.18 dekar.

3. Bygninger som omfattes av forpaktningen

Forpaktningen omfatter følgende bygninger:

- Hønseshus I
- Hønseshus II
- Hønseshus III
- Fjøs / låve



Doknr: 9168 Tinglyst: 08.08.2001 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Driftsløsøre m.v.

Driftsløsøre er tidligere overtatt og inngår ikke i forpaktningen.

5. Forpaktningsavgift

5.1 Det betales en forpaktningsavgift på kr. 120.000,- for året. Forpaktningsavgiften indeksreguleres hvert år i.h.t. endring i landbrukets prisindeks eller tilsvarende indeks som måtte erstatte denne.

5.2 Forpaktningsavgiften betales uoppfordret og forskuddsvis hver måned med forfall den 1. hver måned.

5.3 Ved forsinket betaling av forpaktningsavgiften svares renter etter forsinkelseslovens regler.

6. Varigheten av forpaktningen

6.1 Forpaktningen gjelder i 30 år regnet fra 1.1.1999.

6.2 Partene er inneforstått med at en forpaktningsavtale med varighet over 10 år er konsesjonspliktig. Det påligger forpakter å søke om konsesjon. Dersom konsesjon ikke gis, vil partene forhandle en ny avtale med en varighet konsesjonsmyndighetene kan godta.

7. Forsikringer

7.1 De bygninger og anlegg som inngår i denne avtale skal holdes fullverdiforsikret av forpakter.

7.2 Forpakteren skal også tegne brann- og skadeforsikring for den fulle verdi av driftsløsøre, herunder besetning av høner, varelager og maskiner og redskap. Likeledes skal det tegnes forsikring for avbruddstap.



8. Skatter og avgifter elektrisk strøm

8.1 Eiendomsskatt som eventuelt utskrives på eiendommen og andre kommunale skatter og avgifter betales av forpakteren.

8.2 Forpakteren tegner eget abonnement og står ansvarlig for alle utgifter til elektrisk strøm til de bygg og anlegg som inngår i forpaktningen.

9. Bruken av bygningene

Forpakteren plikter å sørge for vanlig godt vedlikehold av de bygninger som inngår i forpaktningen. Dette omfatter blant annet utbedring og vedlikehold av vindusruter, elektriske brytere, støpsler og lampepunkter, elektriske ledninger, utbedring av taklekkasjer etc. Videre omfatter vedlikeholdsplikten ettersyn av dører, vinduer og røropplegg.

10. Påkostninger

Forpakteren har rett til å foreta påkostninger av eiendommen etter særskilt avtale med eieren. Eieren og forpakteren blir i slike tilfelle enige om hvem som skal foreta investeringen og eventuelt hvordan dette skal påvirke forpaktningsavgiften.

11. Bruken av jorda

Forpakteren skal drive jorda forsvarlig og holde den i god hevd.

12. Tinglysning

Denne forpaktningsavtale kan tinglyses på eiendommen. Utgifter til tinglysning betales av forpakteren.



13. Sluttbestemmelse

Denne avtale er utstedt i 3 - tre - originale eksemplarer hvorav partene beholder ett hver og det tredje eksemplaret sendes til tinglysning.

Li, den 8. juli 1999

Erik Lie
Erik Lie

Erik Lies Hønseri
Erik Lies Hønseri ANS

TINGLYST

08 AUG 2001

EIDSVOLL
COMMUNIKASJONS-
DAGBOKNR.:

2011. 8. 10/8 bnr 20.

Avskrift av dagbok nr. 2676 19 54-10/8
Vedlegg til A. 64

OVERENSKOMST.

NK

Undertegnede eier av gården *Tillberg* gnr. *177* bnr. *20*
av skyld..... mark..... øre i *Tillberg* tinglag gir herved A/S Gjermaa
Elektricitetsverk rett til på min ovennevnte eiendom å anbringe..... for
verkets kraftledning nødvendige master. *3* *13 ar de*

A/S Gjermaa Elektricitetsverk eller eventuelt senere eiere eller brukere av
kraftledningen skal ha uhindret adgang til eiendommen i den utstrekning, som
eftersyn og reparasjon av kraftledning eller stolpefeste måtte nødvendiggjøre.
Hus tillates ikke opført nærmere kraftledningen enn *6* ~~10~~ meter. Skulde ved så-
dant eftersyn eller ved reparasjon skade bli påført eiendommen, blir den å erstatte
etter skjønn avgitt av 3 voldgiftsmenn. Av voldgiftsmennene velger kontrahen-
tene hver sin, mens de således valgte utpeker den tredje.

Andre tvistigheter som måtte opstå på grunn av nærværende overenskomst
avgjøres på samme måte som ovenfor nevnt.

Som vederlag for den ovenomhandlede rett erlegger A/S Gjermaa Elektrici-
tetsverk ved nærværende overenskomsts underskrift en gang for alle til eieren av
gnr. *177* bnr. *20* kr. *800* *otte hundre* kroner.

Nærværende overenskomst blir å tinglese på den faste eiendom.

Tillberg den *30.10.* *1953.*

Til vitterlighet.

P. Orvik
Gustav Hagen

Oskar E. Lie

Undertegnede panthavere i gnr..... bnr..... samtykker herved i, at
A/S Gjermaa Elektricitetsverk gis rett til å ha stolpefeste på gnr..... bnr.....
på de i kontrakten av..... nærmere angivne vilkår.

.....den19

Nr. 859 a.
På lagret hos
SEM & STENESSEN A/S, OSLO
2-50.

Avskrift av
Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

høi dag den *28. novbr.* 19*53* holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården *Nilberg*
g.nr. *177* br.nr. *20* av skyld mark *0.24* i *Ullensaker*
herred. Forretningen er forlangt av *eieren Oskar E. die*

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

alle.

Ved forretningen møtte:³⁾

eieren
Naboen var varslet, men ingen møtte

Mennene valgte til formann

Helge Lhaare

Over den *den* delen av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾

Parsellen har bare gamle greuser.

I øst greuser den mot g.nr. 178, br.nr. 1 eier Johan Nygaard. ~~Her~~ mot Nilbergkjemmet

I vest mot g.nr. 177 - br.nr. 2, eier Otto Clausen, ^{Se skemte tegnet vedt. 50.} videre i vest mot g.nr. 177 br.nr. 31, eier Olef H. Olsen V

I sør greuser parsellen mot fylkesvegen fra Lie til - kanten av.

Parsellen er inngjerdet, dog ikke mot kjernet.

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? Nei

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken~~

~~kan benyttes i fellesskap av~~
~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾~~

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte delen ble bestemt til 0,06 mark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,18 mark

De n fraskilte delen er gitt bruksnavn.²⁾ Skogli

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Bæres av eieren

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene



Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Helge Lhaare
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Helge Lhaare

Hans Fagerlin

Arne J. Olsen

Antatt til tinglysing

19

Tinglyst ved

Den fraskilte del

har fått g.nr.

177,

br.nr.

34.

Nabolagsprofil

Vilberg

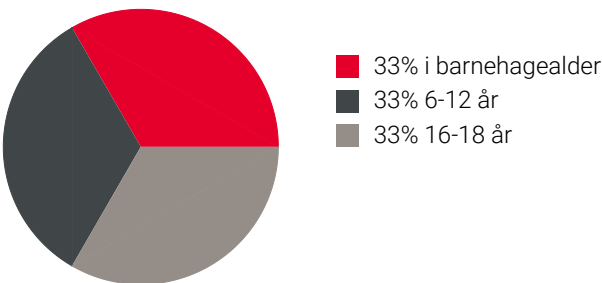
Offentlig transport

🚶 Hovimoen Linje 430	7 min 🚶 0.7 km
🚶 Hauerseter stasjon Linje R13	7 min 🚶 3.3 km
✈ Oslo Gardermoen	10 min 🚶

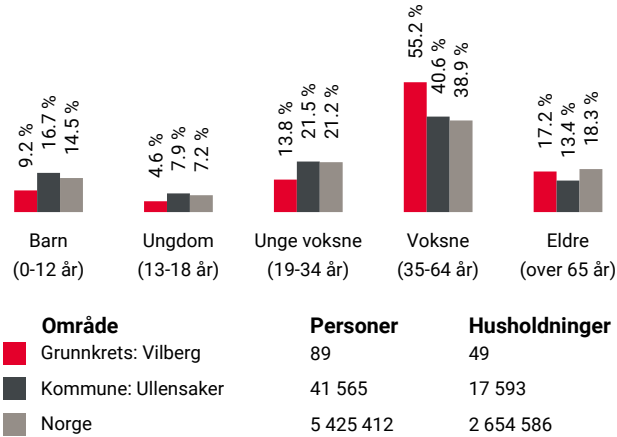
Skoler

Hovin skole (1-7 kl.) 274 elever, 14 klasser	6 min 🚶 4.7 km
Mogreina skole (1-7 kl.) 233 elever, 14 klasser	7 min 🚶 6 km
Gystadmarka skole (1-7 kl.) 388 elever, 21 klasser	10 min 🚶 6.6 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	9 min 🚶 5.8 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	10 min 🚶 6.6 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	9 min 🚶 6.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

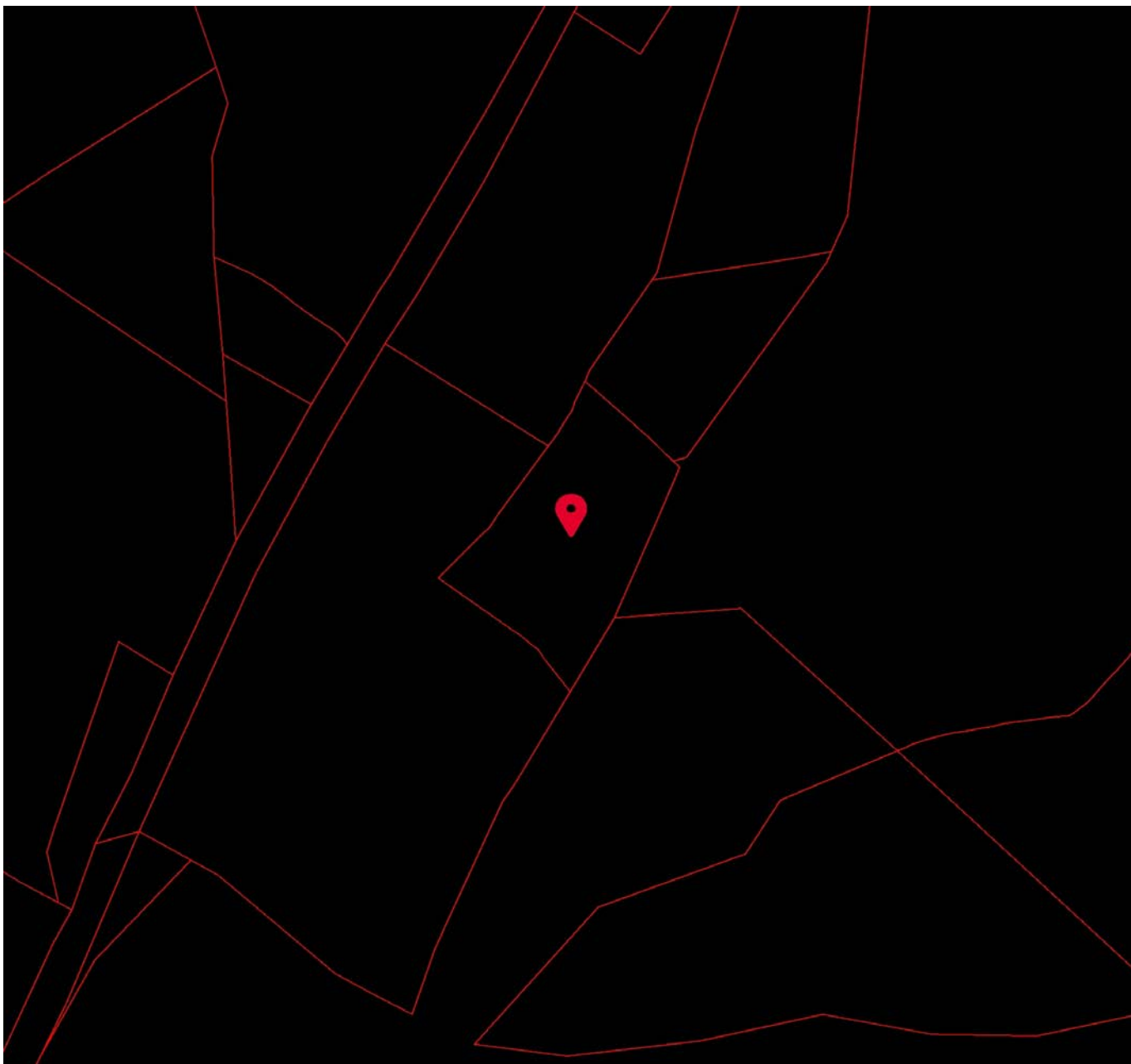
Balder Allè barnehage (0-5 år) 38 barn	4 min 🚶 2.3 km
Olaløkka barnehage (1-5 år) 26 barn	3 min 🚶 2.7 km
Solhellinga barnehage (1-5 år) 80 barn	7 min 🚶 4.3 km

Dagligvare

Kiwi Gardermoveien PostNord	5 min 🚶 3.9 km
Kiwi Meierigården	9 min 🚶

Sport

⚽ Olaløkka Fotball	3 min 🚶 2.6 km
⚽ Hovin skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 🚶 4.7 km
🏊 Fitnesspoint Sand Jessheim	5 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Jessheim	10 min 🚶





Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunstige boliglån.

Vi er ikke bare en bank, vi er en sparebank. En viktig del av vår kultur er å gi tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

www.aurskog-sparebank.no

Aurskog • Bjørkelangen • Årnes • Jessheim •
Sørumsand • Askim • Gjøvik • Nannestad •
Lillestrøm

Telefon: 63 85 44 40

E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK



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: Lievegen
2067 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Knut Magnus Betten

Telefon: 901 00 721
E-post: knut.magnus.betten@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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