NORDVIK

Åsmosvingen 32

3 soverom | 89 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Åsmosvingen 32

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Kontaktinfo
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
224	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
227	Forbrukerinformasjon om budgivning
228	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og attraktiv 4-roms selveierleilighet fra 2010 med stor balkong og garasje på 24 kvm. Rolig og familievennlig

Prisantydning	**4 300 000,-**
Omkostninger	**110 350,-**
Totalpris	**4 470 037,-**
Fellesgjeld	**59 687,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 911,-**
BRA-i	**89 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2010**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Åsmosvingen 32 - Presentert av Eskil Tyskeberget i Nordvik Bolig!

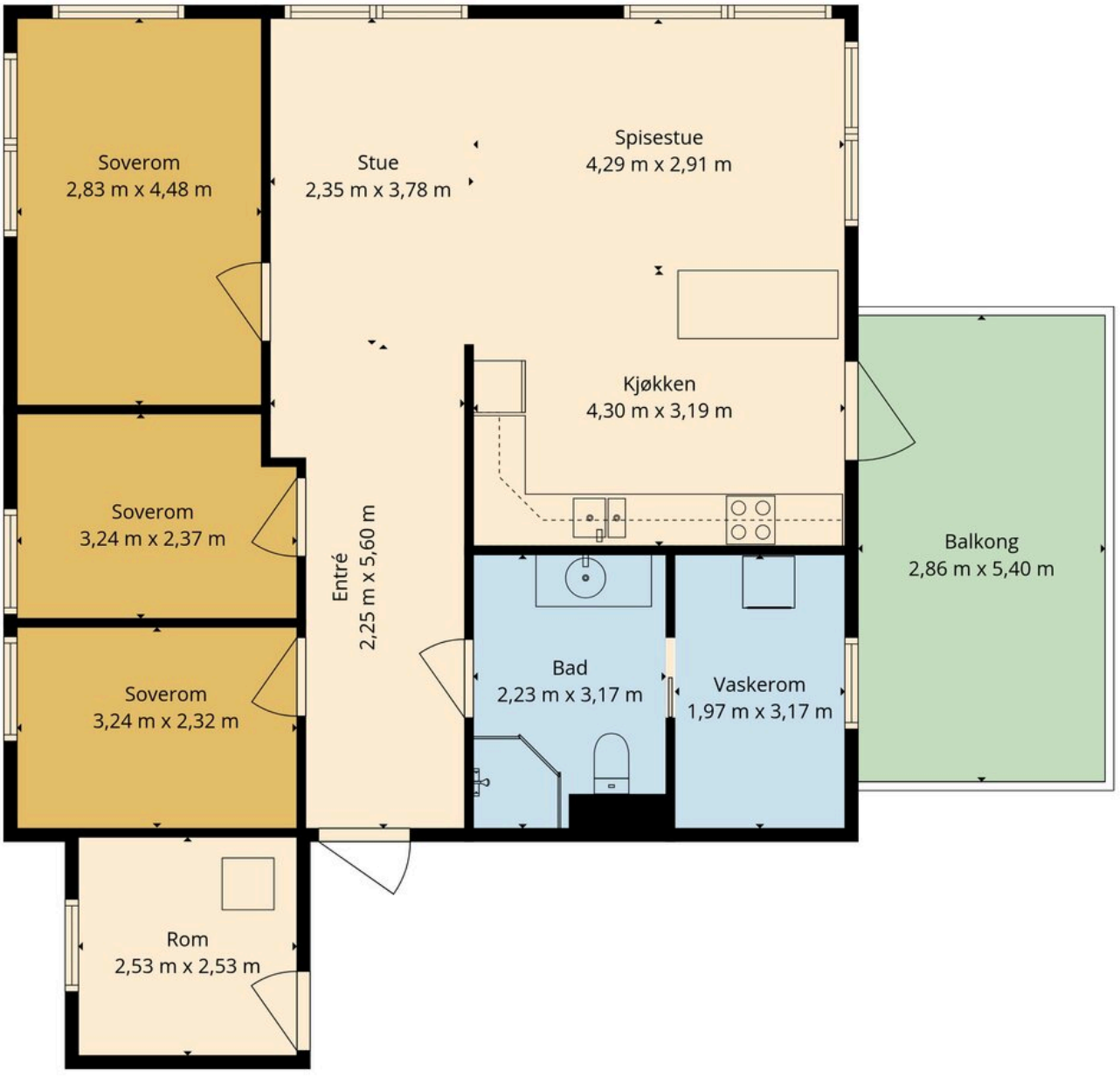
En tiltalende 4-roms med ekstra takhøyde i stue/kjøkken. Her bor du i et attraktivt og barnevennlig område med umiddelbar nærhet til både natur, skoler og alt Jessheim sentrum har å by på.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med god standard. Hjertet i boligen er den åpne stue- og kjøkkenløsningen. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og utgang til en flott balkong på ca. 15 m². Boligen byr på tre gode soverom og et pent bad med tilgang til et separat vaskerom som er en sjelden og praktisk luksus. Balansert ventilasjon sikrer god bokomfort året rundt.

Det medfølger også en ekstern bod på 6 m². En parkeringsplass i garasje og en utvendig biloppstillingsplass

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 95 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil














Ninja




Anna









Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en romslig balkong på ca. 15 m².





Balkongen er overbygget og fungerer som en herlig forlengelse av stuen på varme dager – her er det god plass til både grill og utemøbler.

Det medfølger en parkeringsplass i dobbel garasjerekke på ca. 24 m², som gir rikelig med plass til både bil og ekstra oppbevaring.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
47-0033/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Åsmosvingen 32, 2052 JESSHEIM
Gnr 81, bnr 308, snr 24 (ideell andel 1/1) / Gnr 81, bnr 32 (ideell andel 8/585) / Gnr 81, bnr 309 (ideell andel 8/585) i Ullensaker kommune

Selger
Mette Ingeborg Grobe Fredly

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)
59 687,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 359 687,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
108 970,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
110 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
123 350,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 470 037,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 483 037,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

2010

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 95 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Kjøkken, bad/vaskerom, entré, soverom, soverom 2 og soverom 3.
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 95 kvm.

Innhold
Kjøkken, bad/vaskerom, entré, soverom, soverom 2 og soverom 3.

Standard
Entré
Du ankommer leiligheten i byggets 2. etasje via en felles trappegang. Entréen har slette vegger og parkett på gulv, noe som er gjennomgående for resten av leilighetens oppholdsrom. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Entreen gir umiddelbart et godt førsteinntrykk av hjemmet.

Bad og vaskerom
Rett innenfor døren ligger det romslige badet, som har en svært praktisk og todelt løsning. Baderomsdelen er helfliset og utstyrt med en elegant hvit servantinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Den separate vaskeromsdelen har flislagt gulv og opplegg for vaskemaskin. Her finner du også en bereder fra 2010 på 194 liter. Komforten sikres med behagelig gulvvarme og balansert ventilasjon for et optimalt inneklima.

Kjøkken og balkong
Kjøkkenet er stilrent med hvite, profilerte fronter, grå laminert benkeplate og delikate fliser mellom over- og underskap. Her ligger alt til rette for matglede med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp med tilkoblet

ventilator, komfyr, og oppvaskmaskin. God belysning under overskapene og en praktisk barløsning mot spiseplassen gir både ekstra arbeidsflate og en sosial sone for uformelle måltider. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en romslig balkong på ca. 15 m². Balkongen er overbygget og fungerer som en herlig forlengelse av stuen på varme dager – her er det god plass til både grill og utemøbler.

Stue og spisestue
Den åpne løsningen mot kjøkkenet gjør stuen lys og luftig. De lyse overflatene kombinert med den lune parketten skaper en god ramme for både sofagruppe og tilhørende møblement. Spisestuen får en naturlig plassering midt i mellom stuen og kjøkkenet. Her er det god plass til langbord, perfekt for hyggelige lag og sosiale middager. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys.

Soverom
Leiligheten er i dag innredet med tre soverom (opprinnelig to). Rommene har en harmonisk atmosfære og nøytrale fargevalg som gjør dem enkle å møblere. Dette gir stor fleksibilitet for barnefamilier eller de som har behov for gjesterom og hjemmekontor.

Boder og lagring
Leiligheten har gode lagringsmuligheter i praktisk sportsbod på ca. 5 m², ideell for sportsutstyr og sesonglagring. I tillegg medfølger en parkeringsplass i garasjerekke på ca. 24 m², som gir rikelig med plass til både bil og ekstra oppbevaring.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass i dobbelt garasjerekke på fellestomt. Seksjonseiers del av garasjen er 24 kvm og retten til bruk er tinglyst i seksjoneringsbegjæringen. biloppstillingsplass som hører til leiligheten på utsiden av bygget, denne er i tillegg til garasjeplassen.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Ny taktekking og beslag i samme standard som resten av takene på de små takene over inngangsdør 2025, Utført reparasjon på undertak balkong. Montert bjelkesko, montert beslag i overgang vegg/gulv, renset og fuget skjøt i blikk undertak både fra overside og underside, 2025. Utført ekstraordinært takvedlikehold. Alle boligtak og mellomtak over fellesgang er utbedret med ny taktekking og nye pipe og takfotbeslag, 2024. Utbedring av garasjetak, 2022, Montert vannbrettbeslag på garasjer, 2022. Maling av garasjer, 2022. Maling av boliger 2021/2022.

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Utett undertak på balkong, men dette er reparert av fagfolk.

- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Har observert, usikker om det er sjeggkre eller sølvkre, har satt opp felle.

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Var feil på ventilasjonsanlegget. Det ble skiftet føler, avtrekksvifte og filtre, 2024

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på faste masser med betong såler. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Pultak i trekonstruksjoner tekket med takpapp. Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2010. En fabrikk malt

B-30 og db-35 ytterdør. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2010.Utgang fra /kjøkken/stue til en balkong på ca. 15m2.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer: Det er observert fuktblemmer/sprekkdannelse i maling på utforinger.
- Utvendig > Dører: Ytterdør tar i karm.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert noen skjevheter. Stue og midterste soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er observert bruksmerker på lister og karm på de 2 små soverommene.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning grunnet observert bruksslitasje på enkelte fronter.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Svertesopp er registrert.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Servanten har synlige sprekker/krakkelering.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Pultak i treverk. Kun inspisert fra luke med lommelykt da det ikke er gangbart gulv.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 066 kWh. Oppgitt strømforbruk i 2025 var kr 19 355. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 911,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer nedbetaling av andel fellesgjeld, normal drift og vedlikehold, grunnpakke tv/internett, garasje m.m. Listen er ikke uttømmende. Fordeling over felleskostnader foreligger ikke fra forretningsfører/regnskapsfører.

Felleskostnader er varslet økt fra 01.05.2026. Ny fellesutgift blir 3 046,- pr. mnd. Økningen skyldes generell økning for kompensasjon av prisvekst.
På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 13 368,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, renovasjon og vann.

Prognose for kommunale avgifter inneværende år er oppgitt å være kr 15 184. Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 280 160,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 120 641,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Åsmosvingen Boligsameie, orgnr. 996569888

Om sameiet
Åsmosvingen Boligsameie ble stiftet 21.12.2009 og har organisasjonsnummer 996 569 888. Eiendommen har gnr 81, bnr 308 i Ullensaker kommune.

Sameiet består av 56 boligseksjoner, fordelt på 14 bygninger. I tillegg har Sameiet 28 dobbeltgarasjer og en bod for fellesutstyr. Det er ingen næringsseksjoner.
Forretningsfører er Vekst Økonomi v/Tore Hansen.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
Styret kan kontaktes på e-post; post@asmosvingen.no og sameiet har egen hjemmeside; www.asmosvingen.no

Styrets arbeid innhentet fra innkalling til årsmøte 2025:

-Budsjettering
-Regulering av felleskostnader
-Oppdatering av infofolder som sendes ut til nye beboere
-Oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
-Løpende vedlikehold
-Skadebehandling
-Utført ekstraordinært takvedlikehold: Alle boligtak, og mellomtak over fellesgang, er utbedret med ny taktekking og nye pipe- og takfotbeslag. Årsaken til dette er at opprinnelig taktekking var utført med selvbyggerpapp som var tapet i skjøter med dobbeltsidig klebemateriale. Håndverket var også
mangelfullt utført, og det har vært manglende ettersyn. Dette resulterte i 4 vannskader i 2023. Ny taktekking består av to lag asfaltbelegg, og er utført meget profesjonelt av Romerike Tak og Membran AS fra Gjerdrum i samarbeid med Tømrer- og beslag-arbeider fra Bob-Eirik Johnsen, også fra Gjerdrum.

Takarbeidene nevnt ovenfor er finansiert med et låneopptak til et totalt lån på 4,4 mill. i Aurskog Sparebank. Lånet betales ned over 10 år og nedbetaling ble påbegynt i september 2024.

I e-post fra regnskapsfører datert 17.03.2026 opplyser han om at estimert økning i felleskostnader fra 01.05.26 skyldes generell økning for kompensasjon av prisvekst.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 59 687,-pr. 17.03.2026

Bank: Aurskog sparebank
Info pr. 17.03.26
Rente: 6,8%
Total saldo lånebeløp: kr 3 703 327,-
Andel av saldo: kr 59 687,-
Lånets løpetid 30.09.24 - 30.09.34

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 065,- pr. 17.03.2026

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 18 380 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal pent opparbeidet med diverse plenarealer, beplantning og asfalterte internveier. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Ullensaker er vedlagt salgsoppgaven.

Oppgitt areal er grunneiendommen. I tillegg er det tinglyst andel i realsameie med gnr. 81 bnr. 32 og 309.

Ideell andel 8/585 på begge matriklene.
Tomtene til realsameiene er på hhv. 6 304 m² og 4 786,8 m² bestående hovedsaklig av felles adkomstveg.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenhet og Nærområde
Velkommen til Åsmosvingen 32 – et perfekt hjem for deg som ønsker en kombinasjon av en aktiv livsstil, trygge omgivelser og en enkel pendlerhverdag. Boligen ligger i et rolig, grønt og svært familievennlig nabolag på Ekornrud, like ved Jessheim sentrum. Her bor du med lekeplass på feltet og marka som nærmeste nabo. Området er ideelt for barnefamilier med et bredt utvalg av barnehager, inkludert Ekornrud barnehage kun 200 meter unna. Skoleveien er trygg via gode gang- og sykkelveier, med kort vei til Skogmo skole (1-7 kl.). For de dyreinteresserte ligger Jessheim Ridesenter like i nærheten med et variert aktivitetstilbud for barn og unge.

Friluftsliv og Fritid
Området er et eldorado for den aktive. Her bor du med umiddelbar nærhet til Jessheimmarka (Langelandsfjellet), som byr på et mylder av stier, lysløyper og variert terreng for både mosjonister og terrengsyklister. Vinterstid er det ypperlig tilgang til preparerte skiløyper og skøytebane. En kort tur unna finner du Nordbytjernet, kommunens mest populære badeplass, komplett med sandvolleyball, treningsapparater og frisbeegolf. For organisert idrett er det kort vei til Jessheim friidrettsstadion, Jessheimbadet, tennisanlegg og flerbrukshaller.

Service og Fasiliteter
Når bylivet frister, er sentrumskjernen i Jessheim lett tilgjengelig til fots, med sykkel eller bil. Jessheim Storsenter byr på et enormt utvalg av butikker og serveringssteder, mens Jessheim Kulturhus leverer et bredt spekter av kino, konserter og teater. Dagligvarehandelen gjør du raskt unna på Coop Extra Algarheimsvegen, eller hos Kiwi, Rema 1000 og Meny på Gystad. Trenger du et bredere utvalg av treningssentre, har du både Spenst, Sats, Evo og Fresh Fitness i nærområdet.

Kollektivt og Pendling
Beliggenheten er strategisk for en enkel pendlerhverdag. Nærmeste busstopp, Yttervegen, ligger ca. 9 minutters gange fra boligen, med hyppige avganger til Jessheim stasjon som fungerer som et knutepunkt. Herfra tar toget deg til Oslo S på ca. 39 minutter. Med bil er veien kort til det meste: Oslo lufthavn nås på ca. 12 minutter, Lillestrøm på 25 minutter, og Oslo sentrum på i underkant av 35 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.05.12.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent: På godkjente tegninger er de to minste soverommene opprinnelig et stort soverom.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig og privat vei med veirett tinglyst gjennom realsameie. Veiretten går over gnr. 81, bnr. 32 og 309. Vedlikeholdsansvaret for privat vei påhviler sameiet og de øvrige rettighetshaverne.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig, herunder konsentrert småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3209/81/308/24:
07.12.2009 - Dokumentnr: 936941 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:308
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Denne servitutten fastslår at eierne av gnr. 81, bnr. 308 og bnr. 298 til 307 har et solidarisk fellesansvar for drift, vedlikehold og utbedring av felles private kabler og vann- og avløpsledninger frem til kommunalt tilknytningspunkt. Den enkelte eier er selv

ansvarlig for ledninger og kabler på egen grunn frem til det felles private nettet, og ingen av de berørte eiendommene kan nekte nødvendig arbeid eller graving på egen tomt dersom dette kreves av kommunen eller andre tilknyttede eiendommer. Bestemmelsene gjelder også for alle fremtidige eiere og eventuelle fradelte parseller eller seksjoner fra disse eiendommene.

07.12.2009 - Dokumentnr: 936964 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3209 Gnr:81 Bnr:308
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Denne servitutten pålegger eiendommene gnr. 81, bnr. 308 og 298 til og med 307 i Ullensaker kommune et pliktig medlemskap i en huseierforening. Huseierforeningen har som formål å ivareta felles forpliktelser og ansvar for fellesarealene på gnr. 81, bnr. 309, som inkluderer felles adkomstveier, grøntarealer og lekearealer. De berørte eiendommene forplikter seg til å dekke en forholdsmessig del av kostnadene knyttet til drift og vedlikehold, herunder snøbrøyting og lignende oppgaver. Bestemmelsen er tinglyst og gjelder også for alle fremtidige eiere av fradelte parseller eller seksjonerte boliger fra de nevnte eiendommene.

21.12.2009 - Dokumentnr: 984161 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/5460

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også

budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 15 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave med utsatt betaling kr. 27 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 2.500 (2 visninger inkluder). kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Takst og foto kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 103 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. april 2026

Megler
Eskil R. Tyskeberget, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48052461

Meglerforetaket
Nordvik Jessheim
Dampsaga allé 4
2053 JESSHEIM

Juridisk navn: ET Romerike Eiendom AS
Org. nr.: 936877141

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

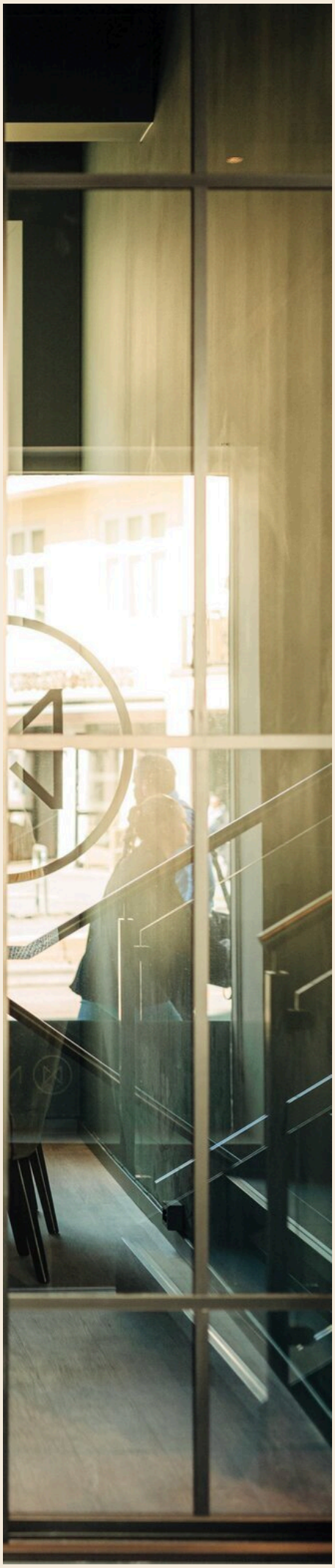
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

Nordvik Jessheim

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Romerike godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

Åsmosvingen 32

Skoler

Skogmo skole (1-7 kl.)	360 elever, 19 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl...	330 elever, 14 klasser	8 min 🚗 3.3 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10...	653 elever, 26 klasser	7 min 🚗 3.8 km
Hoppensprett Akademiet ungdoms...	144 elever, 6 klasser	8 min 🚗 3.8 km
Hoppensprett vgs Jessheim		8 min 🚗
Jessheim videregående skole	1150 elever, 63 klasser	11 min 🚗 4.5 km

Sport

⚽ **Borgen skole, fotballbane**	17 min 🚶
⚽ **Skogmo skole**	19 min 🚶
🚴 **Spenst Jessheim**	7 min 🚗
🚴 **SATS Jessheim**	8 min 🚗

Offentlig transport

🚌 **Yttervegen**	Linje 436, 437, 440, 450	9 min 🚶 0.6 km
🚌 **Jessheim stasjon**	Linje R13, R13x	8 min 🚗 3.1 km
✈ **Oslo Gardermoen**		17 min 🚗

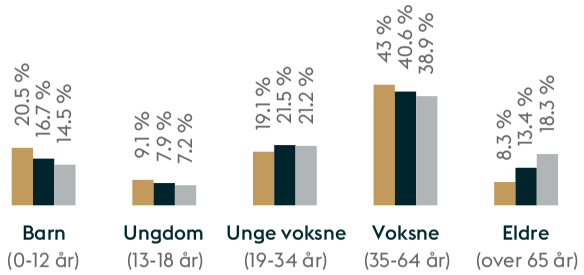
Barnehager

Ekornrud barnehage (0-5 år)	136 barn	1 min 🚗 0.2 km
Hoppensprett Gystad (1-5 år)	62 barn	11 min 🚶 0.8 km
Fladbyseter barnehage (1-5 år)	46 barn	16 min 🚶 1.3 km

Dagligvare

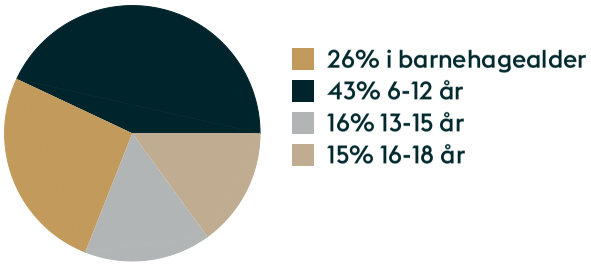
Coop Extra Algarheimveien	13 min 🚶
Meny Gystadmarka	5 min 🚗

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ekornrud	2 009	746
Kommune: Ullensaker	41 565	17 593
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



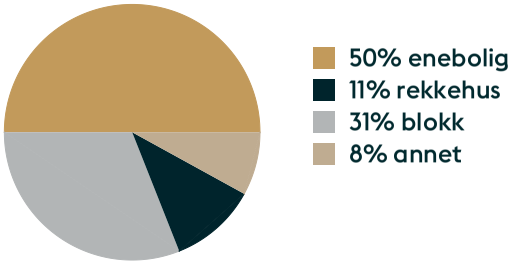
Ladepunkt for el-bil

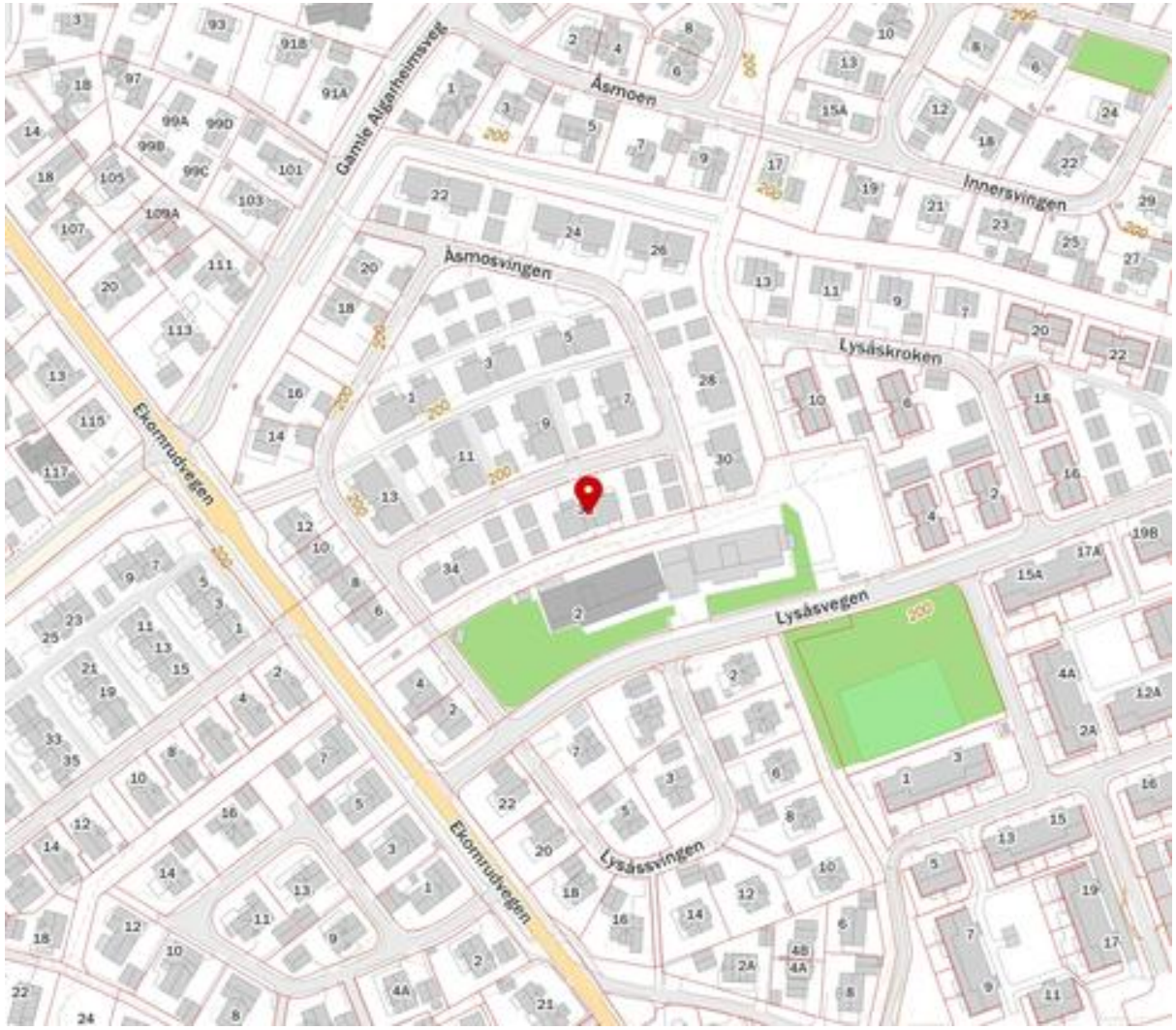
Coop Extra Algarheimveien	13 min
Meny Gystadmarka	5 min

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Åsmosvingen 32, 2052 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 81, bnr. 308, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 29.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3540 **Eiendomsverdi ref nr:** OJ2109

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Pultak i trekonstruksjoner tekket med takpapp (ikke besiktig).
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.
Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2010.

En fabrikk malt B-30 og db-35 ytterdør. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2010.

Utgang fra /kjøkken/stue til en balkong på ca. 15m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte panelplater. Det er montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Etasjeskillere i trekonstruksjon.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger, vskeromsdel er vegger tapetsert.
Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,8cm fall og fra døråpning fra badet og inn på vaskeromsdel er det målt 2,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Beskrivelse av eiendommen

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i bad/vasketom og er på 194 liter og produksjonsår 2010

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

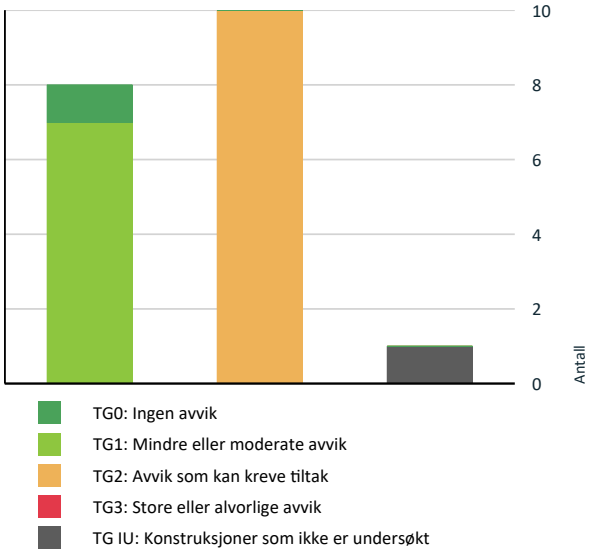
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2010

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Pultak i trekonstruksjoner tekket med takpapp (ikke besiktig).

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pultak i treverk. Kun inspisert fra luke med lommelykt da det ikke er gangbart gulv.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2010.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert fuktblemmer/sprekkdannelse i maling på utforinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Risiko for videre fuktopptak og forverring av skader.

Tiltak:
Undersøk fuktnivå i utforingen og tilstøtende konstruksjon med egnet måleverktøy.
Avdekk og utbedre årsak til fukt (typisk luftlekkasje, kondens, utetthet rundt vindu eller drypp fra overliggende bygningsdel).
Skrap bort løs maling, tørk ut konstruksjonen og mal/overflatebehandle på nytt når fuktverdier er innenfor akseptable nivåer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

En fabrikk malt B-30 og db-35 ytterdør. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.
I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:
Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra /kjøkken/stue til en balkong på ca. 15m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte panelplater. Det er montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i trekonstruksjon.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Tilstandsrapport

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Midterste soverommet er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert bruksmerker på lister og karm på de 2 små soverommene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:
Kosmetisk forringelse av overflater.
Potensiell utvikling av fuktrelaterte skader dersom overflaten ikke er tilstrekkelig beskyttet (misfarging, svell i dørblad).
Kan på sikt føre til nedsatt funksjon i åpne/lukke-mekanisme dersom slitasjen øker.
Per nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk.

Tiltak:
Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktmotstand.
Kontroll av terskel, karm og gerikter for eventuell begynnende fuktpåvirkning.
Smøring/justering av hengsler ved behov.
Ingen akutte strakstiltak nødvendig.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger, vskeromsdel er vegger tapetsert. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,8cm fall og fra døråpning fra badet og inn på vaskeromsdel er det målt 2,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger på bade del og tapetserte på vaskromsdel.
Overflatebehandlinger: malte panelplater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Svertesopp er registrert

Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Det er observert sprekt flis vedtoalettet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Konsekvens:
Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm.
Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren.
Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:
Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel.
Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.
Konsekvens:
Estetisk forringelse og risiko for videre biologisk vekst.
Kan utvikle seg til mer alvorlige fuktskader dersom årsaken (høy fuktighet) ikke utbedres.
Potensiell lukt og dårlig inneklima.

Tiltak:
Rengjøring av fuger med egnet middel (f.eks. klorin eller spesialmiddel mot sopp).
Kontroll av ventilasjon og luftgjennomstrømning i rommet.
Forebyggende tiltak: Sørg for god lufting og regelmessig vedlikehold.

Sprukket flis
Konsekvens:
Dette kan på sikt medføre fuktinntrengning, oppfukting av konstruksjoner og risiko for skjulte skader i vegg- eller gulvkonstruksjonen.

Tiltak:
Fjerne og erstatte den sprukne flisen.
Sørge for at utskifting utføres av fagperson med kompetanse på våtrom.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,8cm fall på badet og 2,5cm på vaskeromsdel.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er tetniningslist ved dusjsonen noe som er uheldig ved en eventuell vannlekasje ellers på badet.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

Det bør lages en dreneringshull slik at eventuelt vannlekkasje kan renne til sluket.
Konsekvens:
Vann kan bli stående på gulvet og trenge inn i konstruksjonen.
Økt risiko for fuktskader, råte og sopp i tilstøtende konstruksjoner.
Potensielle kostbare reparasjoner ved skade.

Tiltak:
Fjern tetningslisten eller etabler løsning som sikrer at lekkasjevann kan ledes til sluk.
Kontroller fallforhold på gulvet og juster ved behov.
Vurder tettesjiktets tilstand og dokumentasjon, og utfør fuktmåling ved mistanke om skade.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluk. Det er synlig mansjett/membran under klemring.
Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.
Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Servanten har synlige sprekker/krakkelering

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tiltak:
Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk.

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Konsekvens:
Slitasjen er primært estetisk, men kan redusere innredningens funksjon dersom skader utvikler seg (f.eks. svelling i sponplater ved fuktinntrenging).

Tiltak:
Vurder om kosmetisk oppgradering (maling, bytte fronter) er tilstrekkelig.
Ved omfattende skader eller fuktpåvirkning bør innredningen skiftes ut.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert bruksslitasje på enkelte fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbar utbedring.

Konsekvens:
Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

Tiltak:
Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Det er utført service/rense av anlegget i 2026 iflg kunde. Aggregatet er på loft uten gangbart gulv.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i bad/vasketom og er på 194 liter og produksjonsår 2010

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:
Konsekvens:
Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:
Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

Lavt rekkverk
Konsekvens:
For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Brukes som garasje

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, pultak konstruksjon i treverk tekket med takpapp, garasjeport, lys og strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

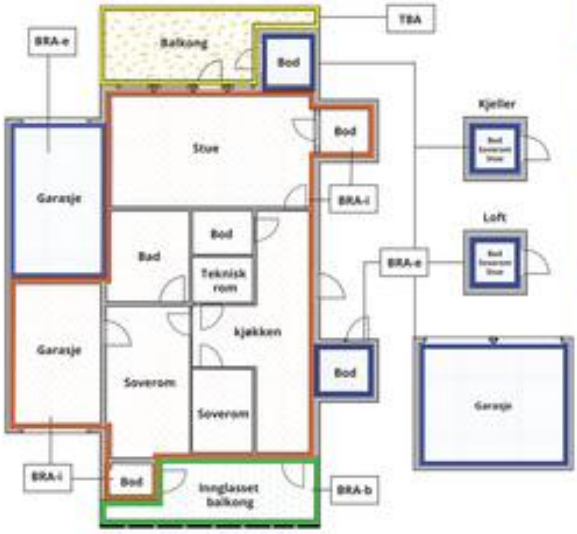
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
2. Etasje	89	6		95	
SUM	**89**	**6**			
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
2. Etasje	Kjøkken, bad/vaskerom, entré, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar
Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Mette Ingeborg Grobe Fredly	Kunde
	Martine Camilla Fredly	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	81	308	0	24	18380.6 m²	Seeiendom.no	Eiet

Adresse
Åsmosvingen 32

Hjemmelshaver
Fredly Mette Ingeborg Grobe

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
88 / 5460

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 18 380,6 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Malt vegger alle soverom, stue/kjøkken 2025, egeninnsats
- Skiftet føler, avtrekksvifte og filter på ventilasjonsanlegget, utført av Systemair, 2024

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ny taktekking og beslag i samme standard som resten av takene på de små takene over inngangsdør 2025,
- Utført reparasjon på undertak balkong. Montert bjelkesko, montert beslag i overgang vegg/gulv, renset og fuget skjøt i blikk undertak både fra overside og underside, 2025.
- Utført ekstraordinært takvedlikehold. Alle boligtak og mellomtak over fellesgang er utbedret med ny taktekking og nye pipe og takfotbeslag, 2024.
- Utbedring av garasjetak, 2022,
- Montert vannbrettbeslag på garasjer, 2022
- Maling av garasjer, 2022
- Maling av boliger 2021/2022
- Det skal bli installert nytt porttelefon system i løpet av 2026/2027.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Sjeggkre eller sølvkre, har satt opp silverfish felle

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.03.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	27.03.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	16.03.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Faktura service ventilasjon	23.08.2024	Systemair AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mette I Grobe Fredly	9578-5999-4-2372603	2026-03-16 20:13:04

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. mars 2026

Oppdragsnummer
47-0033/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsmosvingen 32, 2052 JESSHEIM

Meglerfirma
Nordvik Jessheim

Selgere
Mette Ingeborg Grobe Fredly

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mars 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: polise nr. 3231099
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -Ny taktekking og beslag i samme standard som resten av takene på de små takene over inngangsdør 2025, Utført reparasjon på undertak balkong. Montert bjelkesko, montert beslag i overgang vegg/gulv, renset og fuget skjøt i blikk undertak både fra overside og underside, 2025. Utført ekstraordinært takvedlikehold. Alle boligtak og mellomtak over fellesgang er utbedret med ny taktekking og nye pipe og takfotbeslag, 2024. Utbedring av garasjetak, 2022, Montert vannbrettbeslag på garasjer, 2022 Maling av garasjer, 2022 Maling av boliger 2021/2022

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Utett undertak på balkong, men dette er reparert av fagfolk.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har observert, usikker om det er sjeggkre eller sølvkre, har satt opp felle.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Var feil på ventilasjonsanlegget. Det ble skiftet føler, avtrekksvifte og filtre, 2024

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 47-0033/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mette I Grobe Fredly	**2026-03-16**

Identifikasjon

Mette I Grobe Fredly

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

VEDTEKTER

FOR ÅSMOSVINGEN BOLIGSAMEIE

i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

§ 1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Sameiets navn er Åsmosvingen Boligsameie. Sameiet består av 56 seksjoner av eiendommen gnr:81, bnr:308 i Ullensaker kommune i henhold til oppdelingsbegjæring. Sameiet har forretningskontor i Ullensaker kommune. Sameiet har til formål å ivareta eiendommen eller overlatt sin seksjon til seksjonseiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av gnr:81, bnr:308, i Ullensaker kommune.

§ 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelse og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.
For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
Til hver seksjon følger tilleggsareal (se vedlegg) for utearealer (seksjoner i 1.etasje) og garasjer (seksjoner i både 1-og 2.etasje).

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.
Seksjonseier kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.
Styret skal underrettes om alle overdragelse og leieforhold.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de tilenhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5 Ladepunkt for el-bil og hybrider
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til garasje seksjonen disponerer.
Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 3. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller en beboers nedsatte funksjonsevne.
Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Sameiet må sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge dokumentert behov er til stede.
Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.
Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 4. Bruksrett
Sameierne har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til de formål de er beregnet til. Seksjonseieren er ansvarlig for at alle tiltak er i samsvar med plan- og bygningsloven og regler gitt med hjemmel i loven. Dette gjelder selv om det er gitt samtykke fra styret.
Seksjonseier bærer alle kostnader i tilknytning til tiltaket og er erstatningsansvarlig overfor sameiet for kostnader brudd på lovgivningen medfører**.**
Bruksenhetene kan kun benyttes til boligformål.
Sameiernes bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealer må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endringer av farger.
Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjennelse, ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
Alle installasjoner som er oppført på sameiers bruksenhet før 24.10.2018 og som ikke

bryter med Plan og bygningsloven, Seksjonsloven (Jf §25, Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer) eller kommunens retningslinjer, er godkjent. Installasjoner slik som varmepumpe, boder og trampoliner vises det til vedlegg (Retningslinjer tiltak)

§ 5. FELLESKOSTNADER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.
Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Felleskostnadene betales månedlig. Endring av a konto beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

§ 6. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 7. VEDLIKEHOLD

7.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasser som ligger til bruksenheten.
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.
Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

7.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 7.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne unngår ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Seksjonseier skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseier eller andre brukere.
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene,
jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fem medlemmer og to varamedlemmer.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.
Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.
Årsmøtet skal fastsette vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok og hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

§ 9. ÅRSMØTE

9.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.2 Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

9.3 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 9.2.

9.5 Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a. behandle styrets årsberetning
b. behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c. velge styremedlemmer.
Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9.6 Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 9.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.7 Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Seksjonseier har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9.8 Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

9.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f. endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

9.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruks interesser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b. oppløsning av sameiet
c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av

størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9.12 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9.13 Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
Protokollen skal inneholde antall som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

9.14 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b. ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) og som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2 Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.
Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
Bestemmelsen i revisorloven gjelder så langt de passer.

§ 11. FORRETNINGSFØRER

11.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de

oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

11.2 Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 12. MISLIGHOLD

12.1 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13,
jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 13 Lov om eierseksjoner
Sameiet skal følge lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr. 65, dersom ikke annet følger av disse vedtekter.

Vedlegg 1: Plan over sameiets eiendom med utearealer og garasjeplasseringer. Angivelse av den enkelte seksjon med uteareal som tilleggsareal/eksklusivt uteareal

Åsmosvingen Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 25.03.2025

Sted: Læringsverkstedet barnehage avdeling Ekornrud, Lysåsvegen 2, 2052 Jessheim
23 av 56 mulige stemmegivere var representert.
23 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag - Vedtatt med 23 stemmer

Tore Hansen fra Vekst Økonomi velges til møteleder. Lisbeth Rognstad og møteleder signerer protokoll.
Som referent velges Kathy Sissel Sundelin og til tellekorps velges Vuong Cong Nguyen.
Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 23

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Vedtatt med 23 stemmer

"Styrets rapport for 2024 tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 23

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 897 074 (mot budsjett 1 749 924)
Utgifter: 4 562 035 (mot budsjett 1 369 500)
Finanskostnader: 172 745 (mot budsjett 69 500)

Resultat: -2 837 706 (mot budsjett 310 924)

Det er avvik i tallene både på inntekter og utgifter i forhold til budsjett.
Årsaken til det er at budsjettet ble satt opp i god tid før årsmøtet.
På årsmøtet var det en stor sak til behandling vedrørende taktekking og belåning.
Forskjellige alternativer påvirket tallene med disse faktorene:

- kostnader for taktekking
- inntekter for økt felleskostnad med alternativer
- alternative forslag for nedbetaling av økt belåning i Aurskog Sparebank

Dette var saker som ble behandlet i årsmøtet, med tydelig presisering av konsekvensene for regnskapet for de forskjellige alternativene.

Spørsmål fra salen om mer av midlene på driftskonto kan plasseres med høyere rente.
Svaret fra styret er at det er tatt høyde for høyere vedlikeholdsutgifter til bygg i budsjettet.

Styrets forslag - Vedtatt med 23 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 23

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar settes som tidligere til kr 1 000,- pr. seksjon - totalt kr. 56 000,-

Styrehonorar - Vedtatt med 23 stemmer

Styrehonorar for 2024 settes til kr. 56 000,-

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 23

Sak 5: Budsjett

Åsmosvingen Boligsameie er inne i en periode med behov for ekstraordinære tiltak for å ta vare på byggene. I den forbindelse legges det frem et budsjett med tanker for de neste 5 år. Dette for å synliggjøre effekten av å tenke langsiktig. I 2025 legges det opp til et driftsresultat på pluss kr 441 625,-. Med betaling av renter og avdrag på ca. kr. 750 000,- vil dette for 2025

gi en negativ utvikling i vår likviditet på kr 291 855,-. Styret har rådført seg med forretningsfører, og det er enighet om at dette er godt innenfor forsvarlig drift når man ser positiv likviditetsutvikling allerede fra 2026.
Grunnen til disse tallene er at våre balkonger krever rask oppmerksomhet. Det viser seg at materialvalg og byggeteknisk utførelse medfører vannskade på bærekonstruksjonen i større eller mindre grad. Dere ser bilder i dokument vedlagt denne saken, og styreleder vil også redegjøre for de observasjoner som er gjort, samt nødvendige tiltak for utbedring.

Ønske fra salen om å kontakte advokat i Huseierne (2 timer gratis pga. medlemsskap) for å få en uttalelse om muligheter for å kreve erstatning/delvis erstatning hos entreprenør.

Ønske fra salen om å varsle teknisk etat i kommunen for en befaring og uttalelse.

Forsikringsselskap kontaktes for sjekk om mulighet for å melde dette som skade.

Alternativ 1 - Vedtatt med 23 stemmer

Budsjett som fremlagt godkjennes

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 23

Sak 6: Personvalg

Styreleder (2 år)

Inge Stenvoll Valgt

Totalt antall stemmer: 23

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Robin Mikael Andreasen 1. valg
Aud Hansen 2. valg

Totalt antall stemmer: 23

Valgkomité

Kathrine Lorentzen Valgt

Totalt antall stemmer: 23

Ordinært årsmøte 25.03.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Hansen, Tore	**2025-03-26**	**Rognstad, Lisbeth**	**2025-03-26**

Identifikasjon

bankID Hansen, Tore

Identifikasjon

bankID Rognstad, Lisbeth

Endring i protokoll 26.03.2025 utført av Inge Stenvoll (styreleder).

System eller brukerfeil i www.styret.com har medført at et innvalgt varamedlem ikke er tatt med i protokollen.

Valgkomiteens forslag om at hele styret slik det har vært i 2024, ble foreslått videreført, og enstemmig valgt.

Det betyr at Kathy Sissel Sundelin også ble valgt inn som varamedlem for perioden 2025 - 2027.

Komplett styre etter årsmøtet 25.03.2025 ser dermed slik ut:

Styreleder - Gjenvalgt for perioden 2025 - 2027: Inge Stenvoll

Styremedlem - Ikke på valg (2024 - 2026): Vuong Cong Nguyen

Styremedlem - Ikke på valg (2024 - 2026): Lisbeth Rognstad

Styremedlem - Gjenvalgt for perioden 2025 - 2027: Robin Andreasen

Styremedlem - Gjenvalgt for perioden 2025 - 2027: Aud Helen Hansen

Varamedlem - Ikke på valg (2024 - 2026): Jan Erik Hanstad

Varamedlem - Gjenvalgt for perioden 2025 - 2027: Kathy Sissel Sundelin

Valgkomite - Ikke på valg (2024 - 2026): Elin Bjerknes

Valgkomite - Nyvalgt for perioden 2025 - 2027: Kathrine Lorentzen

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

Resultatregnskap - Budsjett 2025

Åsmosvingen Boligsameie

Konto	Konto	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Pris-vekst	Budsjett 2026	Tillegg 5 % Budsjett 2027	Tillegg 5 % Budsjett 2028	Tillegg 5 % Budsjett 2029
	Annen driftsinntekt	**1 897 074**	**2 062 229**		**2 174 061**	**2 242 631**	**2 314 473**	**2 389 742**
3600	Felleskostnader +10% fra 1/5-25	914 352	975 309		1 056 077	1 108 880	1 164 324	1 222 541
3603	Stipulerte renter	205 266	271 896		271 896	271 896	271 896	271 896
3604	Stipulerte avdrag	414 970	439 920		439 920	439 920	439 920	439 920
3605	Kabel TV/bredbånd	331 296	363 104		394 168	409 935	426 332	443 386
3620	Felleskostnader - huseierne	31 190	12 000		12 000	12 000	12 000	12 000
	Sum driftsinntekter	**1 897 074**	**2 062 229**		**2 174 061**	**2 242 631**	**2 314 473**	**2 389 742**
	Lønnskostnad	**63 896**	**63 896**		**63 896**	**63 896**	**63 896**	**63 896**
5330	Godtgjørelse til styre	56 000	56 000		56 000	56 000	56 000	56 000
5400	Arbeidsgiveravgift	7 896	7 896		7 896	7 896	7 896	7 896
	Annen driftskostnad	**4 498 139**	**1 556 708**		**1 338 817**	**1 396 980**	**1 458 137**	**1 522 471**
6340	Lys, varme	10 352	12 000	3 %	12 360	12 731	13 113	13 506
6380	Snøbrøyting/strøing/feiing	62 708	65 000	3 %	67 015	69 092	71 234	73 443
6420	Systemkostnader Power Office GO	11 267	18 000	3 %	18 558	19 133	19 726	20 338
6550	Driftsmateriale	807	1 000	3 %	1 031	1 063	1 096	1 130
6590	Annet driftsmateriale	1 331	1 500	3 %	1 547	1 594	1 644	1 695
6601	Vedlikehold Bygg	3 654 678	700 000	3 %	440 000	453 640	467 703	482 202
6603	Vedlikehold Elektro	125 000	20 000	3 %	20 620	21 259	21 918	22 598
6604	Vedlikehold utvendige anlegg	31 288	10 000	3 %	10 310	10 630	10 959	11 299
6615	Dugnadskostnader	775	-	3 %	-	-	-	-
6701	Honorar revisjon	5 188	15 000	3 %	15 465	15 944	16 439	16 948
6705	Honorar forretningsførsel	72 406	54 000	3 %	55 674	57 400	59 179	61 014
6790	Annen fremmed tjeneste	3 925	-	3 %	-	-	-	-
6810	Lisenser/software	5 235	6 000	3 %	6 186	6 378	6 575	6 779
6820	Styret.Com	8 300	10 000	3 %	10 310	10 630	10 959	11 299
6950	Kabel TV/bredbånd	266 730	379 008	4 %	394 168	409 935	426 332	443 386
7400	Kontingent Huseierne	3 100	3 200	3 %	3 299	3 401	3 507	3 616
7420	Gaver	419	500	3 %	516	531	548	565
7500	Forsikringspremie	221 257	248 000	8 %	267 840	289 267	312 409	337 401
7720	Generalforsamling/årsmøte	3 840	4 000	3 %	4 124	4 252	4 384	4 520
7740	Øreavrunding	-2	-	3 %	-	-	-	-
7770	Bank- og kortgebyr	9 248	9 000	3 %	9 279	9 567	9 863	10 169
7790	Annen kostnad	287	500	3 %	516	531	548	565
	Sum driftskostnader	**4 562 035**	**1 620 604**		**1 402 713**	**1 460 876**	**1 522 033**	**1 586 367**
	Driftsresultat	**-2 664 961**	**441 625**		**771 348**	**781 756**	**792 440**	**803 375**
	Finansinntekter/kostnader							
8050	Renteinntekt bank	6 340	-		-	-	-	-
8055	Renter/purregebyr - felleskostnader	1 307	-		-	-	-	-
	Finansinntekter	**7 647**	**-**		**-**	**-**	**-**	**-**
8150	Renter Aurskog Sparebank 1271.71.12324	81 512	-		-	-	-	-
8151	Renter Aurskog Sparebank 1271.71.41731	98 881	293 480		263 120	232 760	202 400	172 040
	Finanskostnader	**180 393**	**293 480**		**263 120**	**232 760**	**202 400**	**172 040**
	Netto finansposter	**172 745**	**293 480**		**263 120**	**232 760**	**202 400**	**172 040**
	Resultat før skatt	**-2 837 706**	**148 145**		**508 228**	**548 996**	**590 040**	**631 336**
	Ordinært resultat	**-2 837 706**	**148 145**		**508 228**	**548 996**	**590 040**	**631 336**
	Resultat	**-2 837 706**	**148 145**		**508 228**	**548 996**	**590 040**	**631 336**
	Overført annen egekapital	**-2 837 706**	**148 145**		**508 228**	**548 996**	**590 040**	**631 336**
	Disponert	**-2 837 706**	**148 145**		**508 228**	**548 996**	**590 040**	**631 336**

Egenkapital, gjeld, disponible midler

Åsmosvingen Boligsameie

	Året 2025	Året 2026	Året 2027	Året 2028	Året 2029
Egenkapital - 01.01	**-3 422 488**	**-3 274 343**	**-2 766 115**	**-2 217 120**	**-1 627 079**
Årets resultat	148 145	508 228	548 996	590 040	631 336
Egenkapital - 31.12	**-3 274 343**	**-2 766 115**	**-2 217 120**	**-1 627 079**	**-995 744**
Gjeld til kreditinstitusjon - 01.01	**4 253 332**	**3 813 332**	**3 373 332**	**2 933 332**	**2 493 332**
Lånopptak	-	-	-	-	-
Avdrag lån	-440 000	-440 000	-440 000	-440 000	-440 000
Gjeld til kreditinstitusjon - 31.12	**3 813 332**	**3 373 332**	**2 933 332**	**2 493 332**	**2 053 332**
Disponible midler - 01.01	**830 844**	**538 989**	**607 217**	**716 212**	**866 253**
Resultat av drift	441 625	771 348	781 756	792 440	803 375
Årets renter på lån	-293 480	-263 120	-232 760	-202 400	-172 040
Låneopptak	-	-	-	-	-
Avdrag lån	-440 000	-440 000	-440 000	-440 000	-440 000
Endring i disponible midler	**-291 855**	**68 228**	**108 996**	**150 040**	**191 336**
Disponible midler - 31.12	**538 989**	**607 217**	**716 212**	**866 253**	**1 057 588**

Til årsmøtet i Åsmosvingen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åsmosvingen Boligsameie som viser et underskudd på NOK 2 837 706. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 11.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 11. mars 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
11.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO HØNSEN

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

11.03.2025 15:43:11

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Resultatregnskap 31.12.2024

Åsmosvingen Boligsameie

Konto	Konto	Noter	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Avvik +/- Regnsk/Budsj.
	Annen driftsinntekt		**1 897 074**	**-**	**1 865 884**
3600	Felleskostnader		914 352	-	914 352
3603	Stipulerte renter		205 266	-	205 266
3604	Stipulerte avdrag		414 970	-	414 970
3605	Kabel TV/bredbånd		331 296	-	331 296
3620	Felleskostnader - huseierne		31 190		
	Sum driftsinntekter		**1 897 074**	**-**	**1 865 884**
	Lønnskostnad		**63 896**	**-**	**63 896**
5330	Godtgjørelse til styre		56 000	-	56 000
5400	Arbeidsgiveravgift		7 896	-	7 896
	Annen driftskostnad		**4 498 139**	**-**	**4 373 139**
6340	Lys, varme		10 352	-	10 352
6380	Snøbrøyting/strøing/feiing		62 708	-	62 708
6420	Systemkostnader Power Office GO		11 267	-	11 267
6550	Driftsmateriale		807	-	807
6590	Annet driftsmateriale		1 331	-	1 331
6601	Vedlikehold Bygg		3 654 678	-	3 654 678
6603	Vedlikehold Elektro		125 000		
6604	Vedlikehold utvendige anlegg		31 288	-	31 288
6615	Dugnadskostnader		775	-	775
6701	Honorar revisjon		5 188	-	5 188
6705	Honorar forretningsførsel		72 406	-	72 406
6790	Annen fremmed tjeneste		3 925	-	3 925
6810	Lisenser/software		5 235	-	5 235
6820	Styret.Com		8 300	-	8 300
6950	Kabel TV/bredbånd		266 730	-	266 730
7400	Kontingent Huseierne		3 100	-	3 100
7420	Gaver		419	-	419
7500	Forsikringspremie		221 257	-	221 257
7720	Generalforsamling/årsmøte		3 840	-	3 840
7740	Øreavrunding		-2	-	-2
7770	Bank- og kortgebyr		9 248	-	9 248
7790	Annen kostnad		287	-	287
	Sum driftskostnader		**4 498 139**	**-**	**4 437 035**
	Driftsresultat		**-2 664 961**	**-**	**-2 571 151**
	Finansinntekter/kostnader				
8050	Renteinntekt bank		6 340	-	6 340
8055	Renter/purregebyr - felleskostnader		1 307	-	1 307
	Finansinntekter		**7 647**	**-**	
8150	Renter Aurskog Sparebank 1271.71.12324		81 512	-	81 512
8151	Renter Aurskog Sparebank 1271.71.41731		98 881	-	98 881
	Finanskostnader		**180 393**	**-**	**180 393**
	Netto finansposter		**172 745**	**-**	**172 745**
	Resultat før skatt		**-2 837 706**	**-**	**-2 837 706**
	Ordinært resultat		**-2 837 706**	**-**	**-2 837 706**
	Resultat		**-2 837 706**	**-**	**-2 837 706**
	Overført annen egekapital		**-2 837 706**	**-**	**-2 837 706**
	Disponert		**-2 837 706**	**-**	**-2 837 706**

Balanse 31.desember 2024

Åsmosvingen Boligsameie

	31.12.2024	31.12.2023
Eiendeler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	**61 277**	**14 234**
Fordring seksjonseiere	30 087	14 234
Fordring eneboligene	31 190	-
Andre fordringer	**148 086**	**31 208**
Forskuddsbetalte kostnad	148 086	31 208
Sum Fordringer	**209 363**	**45 442**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**821 922**	**1 220 719**
Boligbanken 9666.01.18311	-	1 220 719
Aurskog Sparebank 1271.35.41387 - Drift	591 678	-
Aurskog Sparebank 1271.36.16441 - Plasserringskonto	230 244	-
Aurskog Sparebank 1271.35.90337 - Skattetrekk	-	-
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**821 922**	**1 220 719**
Sum Omløpsmidler	**1 031 285**	**1 266 160**
Sum Eiendeler	**1 031 285**	**1 266 160**
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	**-3 422 488**	**-584 782**
Udekket tap	-3 422 488	-584 782
Sum Opptjent egenkapital	**-3 422 488**	**-584 782**
Sum Egenkapital	**-3 422 488**	**-584 782**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til Aurskog Sparebank 1271.71.12324	-	1 836 666
Gjeld til Aurskog Sparebank 1271.71.41731	4 253 332	-
Sum Langsiktig gjeld	**4 253 332**	**1 836 666**
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	**198 861**	**14 276**
Leverandørgjeld	198 861	14 276
Offentlige trekk og avgifter	**-**	**-**
Forskuddstrekk	-	-
Arbeidsgiveravgift	-	-
Annen kortsiktig gjeld	**1 580**	**-**
Påløpt rente	1 580	-
Sum Kortsiktig gjeld	**200 441**	**14 276**
Sum Gjeld	**4 453 773**	**1 850 942**
Sum Egenkapital og gjeld	**1 031 285**	**1 266 160**

Åsmosvingen, 31.12.2024 / 21.01.2025

Inge Stenvoll **Lisbeth Rognstad** **Robin M Andreasen** **Aud Helene Hansen**

Åsmosvingen Boligsameie

STYRETS ÅRSMELDING 2024

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Inge Stenvoll	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Robin Mikael Andreasen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Aud Helene Hansen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Vuong Cong Nguyen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Lisbeth Rognstad	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:	Kathy Sissel Sundelin	(valgt for 2 år i 2023)
	Jan Erik Hanstad	(valgt for 2 år i 2024)

Valgkomite:	Åge Hedlund	(valgt for 2 år i 2023)
	Elin Bjerknes	(valgt for 2 år i 2024)

2. SELSKAPSINFORMASJON

Åsmosvingen Boligsameie ble stiftet 21.12.2009 og har organisasjonsnummer 996 569 888. Eiendommen har gnr 81, bnr 308 i Ullensaker kommune. Styret kan kontaktes på e-post; post@asmosvingen.no

Sameiet har egen hjemmeside; www.asmosvingen.no

Sameiet består av 56 boligseksjoner, fordelt på 14 bygninger. I tillegg har Sameiet 28 dobbeltgarasjer og en bod for fellesutstyr. Det er ingen næringsseksjoner.

Forretningsfører er Vekst Økonomi v/Tore Hansen.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for, seksjonseierne.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for Sameiet.

Det finnes også en informasjonsfolder som er tilgjengelig for alle beboere på hjemmesiden til Sameiet. Denne sendes på e-post til alle nye beboere.

3. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannsloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Det henger en branninstruks synlig i alle inngangspartier.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 8 møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Oppdatering av infofolder som sendes ut til nye beboere
- Oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Skadebehandling

- Utført ekstraordinært takvedlikehold. Alle boligtak, og mellomtak over fellesgang, er utbedret med ny taktekking og nye pipe- og takfotbeslag. Årsaken til dette er at opprinnelig taktekking var utført med selvbyggerpapp som var tapet i skjøter med dobbeltsidig klebemateriale. Håndverket var også mangelfullt utført, og det har vært manglende ettersyn. Dette resulterte i 4 vannskader i 2023. Ny taktekking består av to lag asfaltbelegg, og er utført meget profesjonelt av Romerike Tak og Membran AS fra Gjerdrum i samarbeid med Tømrer- og beslag-arbeider fra Bob-Eirik Johnsen, også fra Gjerdrum. Underveis i arbeidet ble det oppdaget fukt- og råteskader på takplatene under takbelegget. Dette er blitt utbedret underveis.

- I forbindelse med ny taktekking ble det også montert sikkerhetskroker på alle tak. Dette bidrar til reduserte kostnader fremover da det ikke er behov for å sette opp stillaser ved fremtidig vedlikehold og andre mindre arbeider på takene.

- Samtidig med ny taktekking ble det også montert beslag på alle vannbord.

- Begge garasjer tilhørende nr. 5 har fått ny taktekking etter at gesimsene ble jekket opp og reparert i 2022.

- Takarbeidene nevnt ovenfor er finansiert med et låneopptak til et totalt lån på 4,4 mill. i Aurskog Sparebank. Lånet betales ned over 10 år.

- Gatelys. Det er montert LED-armaturer Vario 30 (30W 3000 Kelvin) på alle 21 stolpene. Leverandør er Romerike Elektro på Kløfta.

- Vårt forsikringsselskap er Protector Forsikring, polise nr. 3231099, via forsikringsmegler Söderberg & Partners. Egenandel var i 2024 kr. 10 000,-

- Forretningsfører var BORI frem til 31.04.2024. Fra 01.05.2024 er det Vekst Økonomi v/Tore Hansen.

- Sommervedlikehold utføres på dugnad av 6 beboere. Sameiet setter stor pris på dette som gir en besparelse på ca. kr. 30 000,-. Styret ønsker å fortsette med denne ordningen, og håper at noen ønsker å bidra i dugnadsgruppa.

- Vintervedlikehold. Sameiet har løpende avtale med Trond Jørgen Finskud.

- Nøkler. Rekvisisjon til nøkler kan fås ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte seksjonseier.

- Utleieleiligheter. Av HMS-hensyn skal styret ha mulighet til å informere og kommunisere med alle beboere, dvs. styret må ha kontaktinformasjon til leietagere.

- Parkering. Sameiet har én parkeringsplass og én garasje tilhørende hver boenhet. Hver enkelt seksjon har anledning til å montere ladeboks i garasje eller på parkeringsplass for egen regning. Det må da søkes til styret, hvor det skal leveres en rapport om risikovurdering utført av godkjent installatør med beskrivelse av planlagt monteringsopplegg. Strømmen skal trekkes fra egen kurs i inntakspunkt ved inngangspartiet, og det er hver enkelt seksjonseier som står for alle kostnader knyttet til evt. graving og tilbakestilling av det berørte uteområdet.

5. Andre tiltak

- Det ble avholdt beboermøte etter årsmøtet i 2024
- Vårdugnad uke 18
- Søppelbrønner. Det vurderes tiltak for å få økt disiplin fra beboere ved håndtering av søppel. Det er for mange avvik med feil sortering.

6. Omsetning av boliger

I 2024 var det 5 leiligheter som fikk nye eiere.
Åsmosvingen Boligsameie er et populært område å bo i. Leiligheter selges raskt.

7. Vedlikeholds- og skadehistorikk

Nr	Seksjon/leil.	Type vedlikehold / skade	Årstall
Felles		Søppelbrønn reparasjon og vask utført av Strømbergs AS	2024
34	27 - H0202 og 28 - H0201	Utbedring av balkonger. Montert beslag i overgang mellom vegg og gulv for å tette en glippe på ca. 10 mm. Dette hindrer vann i å renne ned langs veggen.	2024
24	Felles	Byttet defekt strømforsyning til porttelefon	2024
32	H0102	Brudd på ringeledning. Ringte ikke fra panelet ute	2024
5	Felles	Byttet defekt trafo til porttelefon	2024
3	Felles	Byttet defekt strømforsyning (Bitechino) til porttelefon	2024

Vær oppmerksom på at leilighetsnummer på åtte leiligheter i 2. etg. kan virke forvirrende. H0201 og H0202 er nummer sett fra retningen når man kommer opp trappa, ikke sett fra inngangsdøra. Høyre leilighet er H0202 og venstre leilighet er H0201. Dette gjelder følgende seksjoner:

31 og 32 i Åsmosvingen 13
35 og 36 i Åsmosvingen 11
39 og 40 i Åsmosvingen 9
43 og 44 i Åsmosvingen 7

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 10.03.2025

Innkalling til ordinært årsmøte 25.03.2025 for Åsmosvingen Boligsameie.

Møtested:

Læringsverkstedet barnehage avdeling Ekornrud, Lysåsvegen 2, 2052 Jessheim
Tid: kl. 18:00

Se vedlegg for innkallingen.

Vi oppfordrer alle til å sette seg godt inn i sakene i god tid før møtet.

Vi ber om at dere sender inn evt. følgende på forhånd:

- Spørsmål
- Vedtaksforslag (kun til sakene som allerede er på sakslisten)
- Evt. nye kandidater til verv
- Fullmakter dersom du selv ikke kan møte

NB: Det er ikke lenger mulig å sende inn nye saker til dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Stemmer telles opp for hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Budsjett
Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Tore Hansen fra Vekst Økonomi velges til møteleder. Lisbeth Rognstad og møteleder signerer protokoll.
Som referent velges Kathy Sissel Sundelin og til tellekorps velges Vuong Cong Nguyen.
Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport for 2024 tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 897 074 (mot budsjett 1 749 924)
Utgifter: 4 562 035 (mot budsjett 1 369 500)
Finanskostnader: 172 745 (mot budsjett 69 500)

Resultat: -2 837 706 (mot budsjett 310 924)

Det er avvik i tallene både på inntekter og utgifter i forhold til budsjett.
Årsaken til det er at budsjettet ble satt opp i god tid før årsmøtet.
På årsmøtet var det en stor sak til behandling vedrørende taktekking og belåning.
Forskjellige alternativer påvirket tallene med disse faktorene:

- kostnader for taktekking
- inntekter for økt felleskostnad med alternativer
- alternative forslag for nedbetaling av økt belåning i Aurskog Sparebank

Dette var saker som ble behandlet i årsmøtet, med tydelig presisering av konsekvensene for regnskapet for de forskjellige alternativene.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar settes som tidligere til kr 1 000,- pr. seksjon - totalt kr. 56 000,-

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for 2024 settes til kr. 56 000,-

Sak 5: Budsjett

Åsmosvingen Boligsameie er inne i en periode med behov for ekstraordinære tiltak for å ta vare på byggene. I den forbindelse legges det frem et budsjett med tanker for de neste 5 år. Dette for å synliggjøre effekten av å tenke langsiktig. I 2025 legges det opp til et driftsresultat på pluss kr 441 625,-. Med betaling av renter og avdrag på ca. kr. 750 000,- vil dette for 2025 gi en negativ utvikling i vår likviditet på kr 291 855,-. Styret har rådført seg med forretningsfører, og det er enighet om at dette er godt innenfor forsvarlig drift når man ser positiv likviditetsutvikling allerede fra 2026.
Grunnen til disse tallene er at våre balkonger krever rask oppmerksomhet. Det viser seg at materialvalg og byggeteknisk utførelse medfører vannskade på bærekonstruksjonen i større eller mindre grad. Dere ser bilder i dokument vedlagt denne saken, og styreleder vil også redegjøre for de observasjoner som er gjort, samt nødvendige tiltak for utbedring.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Budsjett som fremlagt godkjennes

Sak 6: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)** :

- Inge Stenvoll

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Aud Hansen
- Robin Mikael Andreasen

Kandidater til **Valgkomité**:

- Kathrine Lorentzen

NORDVIK

nordvikbolig.no

Vekst Økonomi AS;

Bjørkevegen 30
2068 Jessheim

Vår ref: 47-0033/26
Jessheim, 16.03.2026

Megleropplysninger på Åsmosvingen 32 - gnr. 81, bnr. 308, snr. 24 (Ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Mette Ingeborg Grobe Fredly	Lysåsvegen 17 D, 2052 Jessheim	11.07.1967

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	9075740			
Styreleder	Navn: Inge Stenvoll	Tlf: ~~97766561~~	E-post: post@asmosvingen.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 81	Bnr. 308	Snr. 24	Kommune Ullensaker
Sameiets org.nr:	916 569 888	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Protector 3231099-4.1			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Følger seksjonen			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD			
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 Aurskog Sparebank	3.703.327	30/9-34	6,8%	36.667/mnd.	30/9-24
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 59.687,- pr. 17/3-26		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 500.406,-	Seksjonens andel formue? Kr 8.065,-

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2.911,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	20. hver mnd.	Fellesutgiftene inkluderer:	Kjøpe drift, tv/internett, gress, strøsand, teksten		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr 3.046,-	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 1/5-26		

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	87,-	Seksjonens renteutgifter kr:	4338,-

GEBYR			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 6.500,-	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr 0,-	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr 0,-	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Vekst Økonomi AS;

Jessheim 27/3-26
Sted, dato

Vekst Økonomi AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Pb. 122 - 2051 Jessheim
Org.nr: 922 163 618
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post s.roska@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

ET Romerike Eiendom AS
Org.nr.: 936877141
Dampsaga allé 4
2053 Jessheim

Med vennlig hilsen

Silje Roska
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
+47 988 02 022 / s.roska@nordvikbolig.no

Kvittering for levert ordre: 1159012

Oppdragsnummer: 47-0033/26
Matrikkel: 3209/81/308/0/24
Adresse: Åsmosvingen 32, 2052 JESSHEIM
Ordre bestilt: 2026-03-16 13:52:10
Ordre ferdig: 2026-03-17 12:35:40

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Eiendomsmeglerpakken bebygd eiendom (PDF)	4503,-
Total	4503,-

Utskriftsdato: 16.03.2026

Ullensaker kommune

Adresse: Furusethgata 12, 2050 Jessheim
Telefon: 66108000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ullensaker kommune

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	308	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Åsmosvingen 32, 2052 JESSHEIM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	008
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/3839/kommuneplanbestemmelser-justert-etter-behandling-i-kdd-14.06.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 18 382 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	243
Navn	Reguleringsplan for Ekornrudsletta 1 og 2, eiendommene gnr 81/42, 55, 229 og 232 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	28.02.2005	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/1391/243b.pdf	
Delarealer	**Delareal**	5 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Feltnavn	FV1
	Delareal	9 264 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B3
	Delareal	6 140 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B1
	Delareal	8 m^2
	Formål	Frisiktsone
	Delareal	2 966 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B4

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	13.01.2010	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	88/5460	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	81/308, 81/308/0/1, 81/308/0/2, 81/308/0/3, 81/308/0/4, 81/308/0/5, 81/308/0/6, 81/308/0/7, 81/308/0/8, 81/308/0/9, 81/308/0/10, 81/308/0/11, 81/308/0/12, 81/308/0/13, 81/308/0/14, 81/308/0/15, 81/308/0/16, 81/308/0/17, 81/308/0/18, 81/308/0/19, 81/308/0/20, 81/308/0/21, 81/308/0/22, 81/308/0/23, 81/308/0/24, 81/308/0/25, 81/308/0/26, 81/308/0/27, 81/308/0/28, 81/308/0/29, 81/308/0/30, 81/308/0/31, 81/308/0/32, 81/308/0/33, 81/308/0/34, 81/308/0/35, 81/308/0/36, 81/308/0/37, 81/308/0/38, 81/308/0/39, 81/308/0/40, 81/308/0/41, 81/308/0/42, 81/308/0/43, 81/308/0/44, 81/308/0/45, 81/308/0/46, 81/308/0/47, 81/308/0/48, 81/308/0/49, 81/308/0/50, 81/308/0/51, 81/308/0/52, 81/308/0/53, 81/308/0/54, 81/308/0/55, 81/308/0/56
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	81/308, 81/308/0/1, 81/308/0/2, 81/308/0/3, 81/308/0/4, 81/308/0/5, 81/308/0/6, 81/308/0/7, 81/308/0/8, 81/308/0/9, 81/308/0/10, 81/308/0/11, 81/308/0/12, 81/308/0/13, 81/308/0/14, 81/308/0/15, 81/308/0/16, 81/308/0/17, 81/308/0/18, 81/308/0/19, 81/308/0/20, 81/308/0/21, 81/308/0/22, 81/308/0/23, 81/308/0/24, 81/308/0/25, 81/308/0/26, 81/308/0/27, 81/308/0/28, 81/308/0/29, 81/308/0/30, 81/308/0/31, 81/308/0/32, 81/308/0/33, 81/308/0/34, 81/308/0/35, 81/308/0/36, 81/308/0/37, 81/308/0/38, 81/308/0/39, 81/308/0/40, 81/308/0/41, 81/308/0/42, 81/308/0/43, 81/308/0/44, 81/308/0/45, 81/308/0/46, 81/308/0/47, 81/308/0/48, 81/308/0/49, 81/308/0/50, 81/308/0/51, 81/308/0/52, 81/308/0/53, 81/308/0/54, 81/308/0/55, 81/308/0/56
Seksjonering Seksjonering	07.12.2009 13.01.2010	09/5763	Tinglyst 14.01.2010	81/308, 81/308/0/1, 81/308/0/2, 81/308/0/3, 81/308/0/4, 81/308/0/5, 81/308/0/6, 81/308/0/7, 81/308/0/8, 81/308/0/9, 81/308/0/10, 81/308/0/11, 81/308/0/12, 81/308/0/13, 81/308/0/14, 81/308/0/15, 81/308/0/16, 81/308/0/17, 81/308/0/18, 81/308/0/19, 81/308/0/20, 81/308/0/21, 81/308/0/22, 81/308/0/23, 81/308/0/24, 81/308/0/25, 81/308/0/26, 81/308/0/27, 81/308/0/28, 81/308/0/29, 81/308/0/30, 81/308/0/31, 81/308/0/32, 81/308/0/33, 81/308/0/34, 81/308/0/35, 81/308/0/36, 81/308/0/37, 81/308/0/38, 81/308/0/39, 81/308/0/40, 81/308/0/41, 81/308/0/42, 81/308/0/43, 81/308/0/44, 81/308/0/45, 81/308/0/46, 81/308/0/47, 81/308/0/48, 81/308/0/49, 81/308/0/50, 81/308/0/51, 81/308/0/52, 81/308/0/53, 81/308/0/54, 81/308/0/55, 81/308/0/56

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FREDLY METTE INGEBORG GROBE F110767*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	LYSÅSVEGEN 17D 2052 JESSHEIM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åsmosvingen 32	H0202	81/308/0/24	94	3	1	1	Kjøkken
Unummerert		-	81/308/0/24	-	-	-	-	-

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3209-81/32	Grunneiendom	8/585
3209-81/309	Grunneiendom	8/585

Adresse

Vegadresse: Åsmosvingen 32

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2052 JESSHEIM	Kirkesogn	02070102 Furuset
Grunnkrets	802 Ekornrud	Tettsted	659 Jessheim
Valgkrets	4 Algarheim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300090869		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Ferdigattest (FA)	30.05.2012
2	300090875		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	26.10.2009

1: Bygning 300090869: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Ferdigattest 30.05.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	432
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	432
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	432
Energikilder	Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	25.09.2009	04.11.2009	
Midlertidig brukstillatelse	08.07.2010	10.08.2010	
Ferdigattest	30.05.2012	06.06.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åsmosvingen 32	H0202	81/308/0/24	94	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	216	0	216	0	0	0
H01	2	216	0	216	0	0	0

2: Bygning 300090875: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 26.10.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	26.10.2009	04.11.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	81/308/0/24	-	-	-	-	-

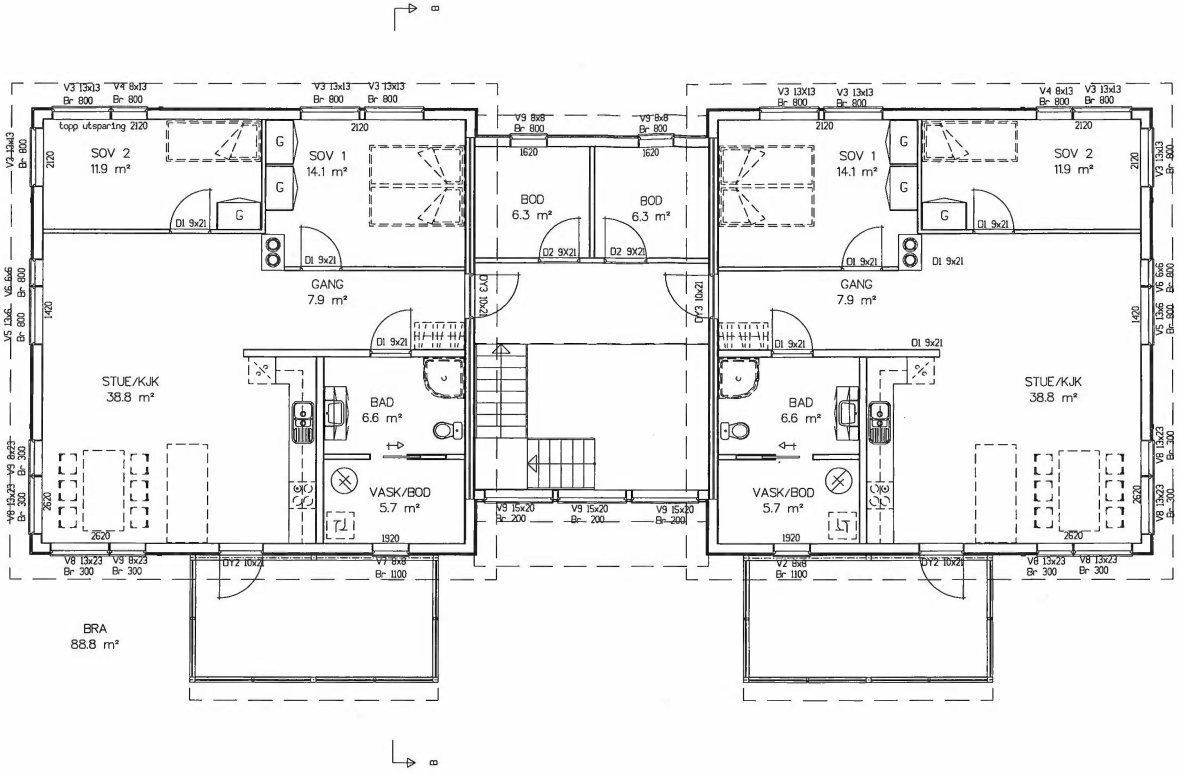
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 81/308

Bruksnavn		Beregnet areal	18380.6
Etablert dato	03.06.2009	Historisk oppgitt areal	18380,8
Oppdatert dato	18.01.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	3
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

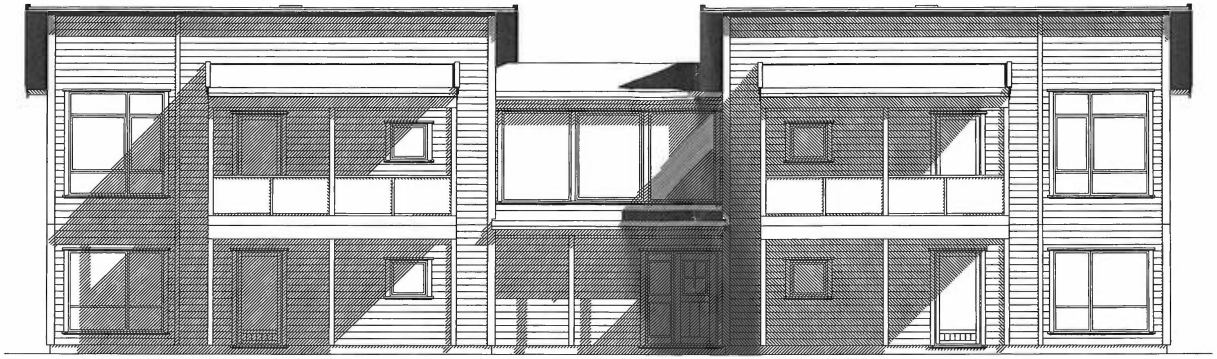
☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☑ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

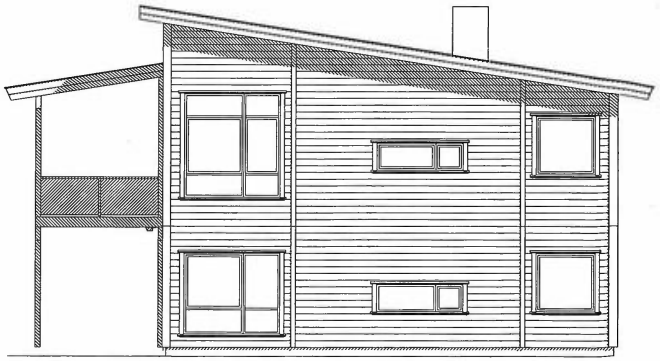
Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6668914.1	623461.2		Ja	9268.4	
Eiendomsteig	6668860.07	623479.06		Nei	2970.7	
Eiendomsteig	6668978.04	623507.12		Nei	6141.5	



Plan 2. etasje	REVIDERT
Hus 16 hustype A1+A1	
THORENFELDT ARKITEKTER AS MØLLERGATA 24, 0179 OSLO tlf 22983070	
Byggherre: Grefsen eiendom AS	
Adresse: Industriveien 5	Dato: 06.04.2009
Kommune: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:100	Tegn.nr: 502
MÅLSATT TIL BINDINGSVERK / UPUSSET MUR	

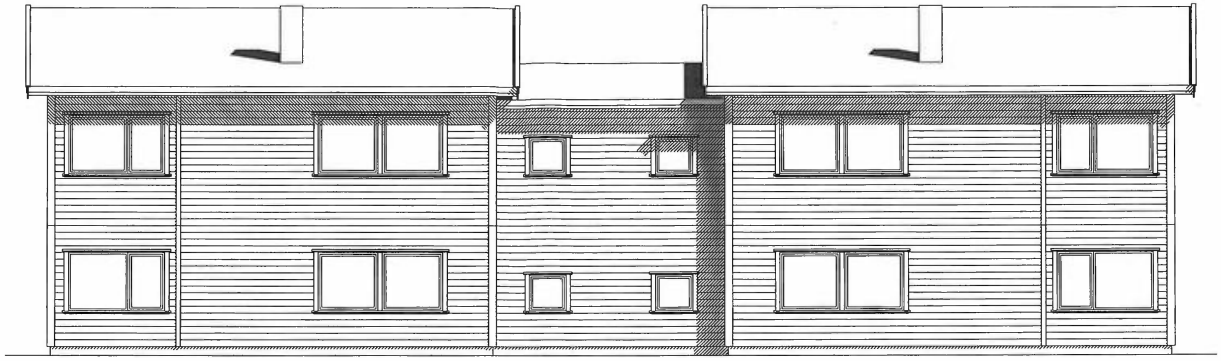


Fasade nord

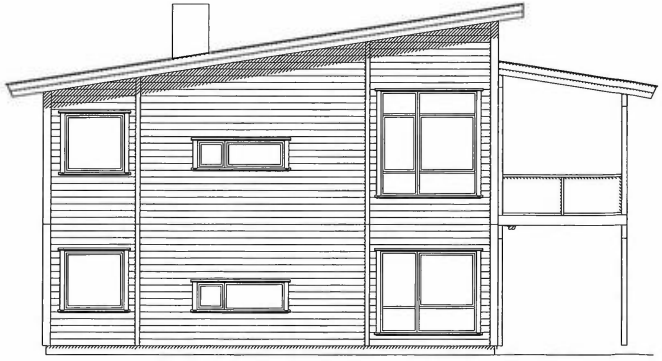


Fasade vest

Fasader	REVIDERT
Hus 16 hustype A1+A1	
THORENFELDT ARKITEKTER AS MØLLERGATA 24, 0179 OSLO tlf 22983070	
Byggherre: Grefsen eiendom AS	
Adresse: Industriveien 5	Dato: 06.04.2009
Kommune: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:100	Tegn.nr: 504
MALSATT TIL BINDINGSVERK / UPUSSET MUR	

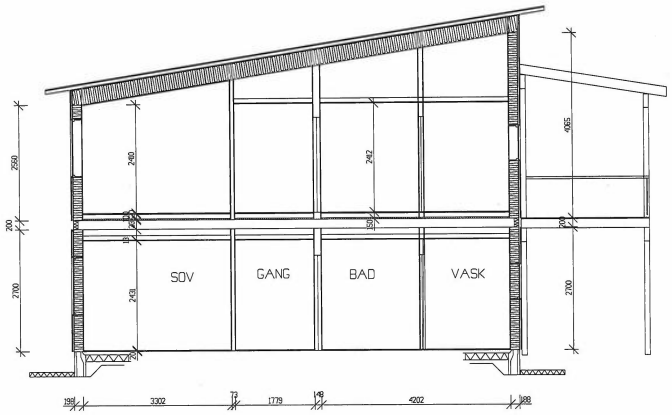


Fasade syd

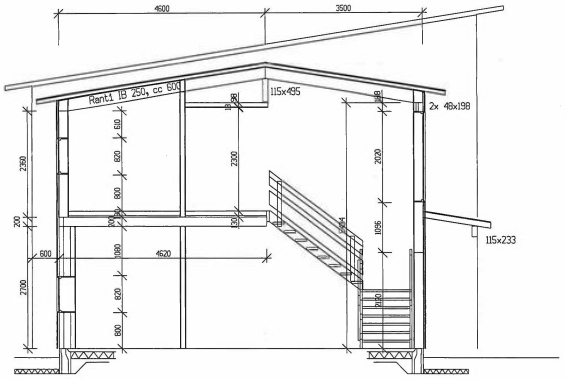


Fasade øst

Fasader	REVIDERT
Hus 16 hustype A1+A1	
THORENFELDT ARKITEKTER AS MØLLERGATA 24, 0179 OSLO tlf 22983070	
Byggherre: Grefsen eiendom AS	
Adresse: Industriveien 5	Dato: 06.04.2009
Kommune: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:100	Tegn.nr: 505
MALSATT TIL BINDINGSVERK / UPUSSET MUR	



SNITT BB



SNITT CC

Tiltakshaver: Grefsen eiendom AS		Snitt	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 06.04.2009	Hus 16 hustype A1+A1	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401	THORENFELDT ARKITEKTER AS	
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:100	Tegn.nr: 503	Møllergata 24, 0179 Oslo tlf 22983070	
		e-post: tt@thorenfeldt.no	

Utskriftsdato: 17.03.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 81 BNR: 308 SNR: 24

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ullensaker kommune

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	308	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse:	Åsmosvingen 32, 2052 JESSHEIM								

EIENDOM:

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 18380,6 m2. . ☒ Snr. 24 har en andel på 88/5460 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 oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for "Ekornrudsletta 1 og 2 " m/best. vedtatt 28.02.2005 .

Endringer: _

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021 .

Avsatt i kommunedelplan for: _ til: _

Grenser inntil reguleringsplan for: "Ekornrudsletta 3" vedtatt 28.02.2005., Endring av "Ekornrudsletta 2 og 3" vedtatt 26.03.2012. og "Gnr. 81 bnr. 41, 47, 48, 49 m.fl. Åsmoen" vedtatt 27.03.1995.

STØYFORHOLD:

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

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører.

Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.

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

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

VEG, VANN OG AVLØP:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp. ☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik. ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert. ☐ Vannmåler er ikke installert.

☒ Ingen restanser på kommunale avgifter. ☒ Eiendommen har kr _0_ i restanse for kommunale avgifter.

For eiendommer som har installert vannmåler vil avgifter for vann og avløp variere med forbruk.

☐ Eiendommen ligger til offentlig veg. ☒ Eiendommen ligger til privat veg.

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 2009 . Garasje byggemeldt _. Tilbygg byggemeldt _.

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

Andre opplysninger

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 17.03.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

Flystøy

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ullensaker kommune

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	308	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse:	Åsmosvingen 32, 2052 JESSHEIM								

Eiendommen ligger utenfor dagens flystøysoner.	☒
Kommentarer:	

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Ullensaker kommune

Ledningskart

Eiendom: 81/308/0/24
Adresse: Åsmosvingen 32
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 17.03.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

Kulturminner

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ullensaker kommune

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	308	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse:	Åsmosvingen 32, 2052 JESSHEIM								

Det ligger ikke registrerte kulturminner på eiendommen.	☒
Kommentarer:	

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 16.03.2026

Ullensaker kommune

Adresse: Furusethgata 12, 2050 Jessheim
Telefon: 66108000

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ullensaker kommune

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	308	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Åsmosvingen 32, 2052 JESSHEIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 044,42 kr
Renovasjon	5 067,72 kr
Vann	3 255,41 kr
Sum	**13 367,55 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr	25%	1 Stk	3052.50	1/1	0 %	3 052,50 kr	1 526,25 kr
Avfallsbrønn andel 5000 liter	25%	2 Stk	85000.00	1/66	0 %	2 575,76 kr	1 287,88 kr
Vann etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	94 m2	29.90	1/1	30 %	3 653,78 kr	1 826,89 kr
Avløp etter BRA x 1,3 (fast faktor)	15%	94 m2	48.30	1/1	30 %	5 902,26 kr	2 951,13 kr
Feiegebyr	0%	0 Løp	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr	0%	0 Løp	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**15 184,30 kr**	**7 592,15 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Ullensaker kommune

Grefsen Eiendom AS
Industrivegen 5
2050 Jessheim

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2009/2028-9		30.05.2012

FERDIGATTEST
etter § 99 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81/308//21-24
Adresse/byggested:	Åsmosvingen 32, 2052 Jessheim
Tiltakets art:	Nybygg
Bygnings-/anleggstype:	4-mannsbolig

Midlertidig brukstillatelse er gitt 08.07.2010.
Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført 04.04.2012, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.

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

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

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

For avd.leder byggesak

Kjell Thorkildsen
Landbruksveileder

Kopi til:
Avgiftskontoret, her
Arkitekt Atle Klungrehaug

Besøksadresse	Postadresse	Telefon	Bankkonto - kommunen	Org.nr.	E-post
Rådhuset, Furusethgt. 12 2050 JESSHEIM *Servicetorget* Åpningstid: 8.00-15.55	Postboks 470, 2051 JESSHEIM	66 10 80 00 *Telefaks* 66 10 80 01	6208 06 11000 *Bankkonto - skatt* 6345 06 02355	933 649 768	postmottak@ullensaker.kommune.no *Internett:* www.ullensaker.kommune.no

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner

Kommuneplan for Ullensaker

Planbestemmelser

2021-2030



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

Foto på første side er fotografert av Trine Ruud Bråten

Innhold

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

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

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

Kapittel 1: Kommuneplanbestemmelser

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

§ 1 Plankrav

1.1 Krav om reguleringsplan

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

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

Ved fortetting i småhusbebyggelse

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

1.2 Unntak fra plankrav

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

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

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

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

1.3 Krav om samlet planlegging for utvalgte områder

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

§ 2 Forholdet til gjeldende planer

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

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

§ 3 Utbyggingsrekkefølge

3.1 Nordby park

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

3.2 Gystadmarka nord (nord for vedtatt områdereguleringsplan)

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

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

4.1 Folkehelse

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

4.2 Universell utforming

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

4.3 Felles planbestemmelser

4.3.1Generelle bestemmelser:

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

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

4.3.2 Grad av utnytting

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

4.3.3 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

4.3.4 Sand- og grusmasser

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

4.3.5 Gjenbruk av matjord og nydyrking

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

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

4.3.6 Registrering av naturmangfold

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

4.3.7 Midlertidige tiltak

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

4.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav

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

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

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

		bussholdeplass og innfartsparkering ved Nordby Park. Utviklingen av dette må skje samtidig med utviklingen av området. Kommunen må i dialog med tiltakshaver, Bane Nor og Statens Vegvesen jobbe for å realisere dette.
2019-10	Hauerseter	Før ny godsterminal på Hauerseter kan tas i bruk må det være etablert en trafikksikker og tilstrekkelig dimensjonert vegløsning. Endelig rekkefølgekrav fastsettes i reguleringsplanen.
2019-30	Gardermoen	Området kan kun benyttes til renseanlegg.
2019-23	Gaarder	1) Det tillates kun oppført hotell på eiendommen. Eiendommen tilbakeføres til LNF-formål dersom det likevel ikke er aktuelt med et hotell her. 2) Det skal gjennomføres en bygningsantikvarisk registrering av husene på eiendommen. Bygningsmessige tiltak tillates ikke før slik registrering foreligger. 3) Verneverdig bebyggelse bør bevares i helhet og detaljer. Bygg som er revet kan erstattes, men den historiske tunstrukturen skal videreføres. Det tillates ikke nybygg utover dagens tun eller i siktlinjene mellom gravhaugene. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og gårdsbebyggelse i volum, høyder og uttrykk. 4) Alle søknader om tiltak innenfor hensynssonen skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse før vedtak kan fattes. 5) Det må etableres gang og sykkelveg med en tilrettelagt kryssing av fv. 120, fra innkjøringen til hotellet langs Sogndalsvegen til E16 før hotellet kan tas i bruk.

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

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

4.5 Rekkefølgekrav vedrørende avvirking/hogst i nye reguleringsplaner

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

4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 5 Utbyggingsavtaler

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

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

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

§ 6 Kulturminner og kulturmiljø

6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt

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

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

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

6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

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

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

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

Kommunens kulturminnevernkonsulent skal høres i alle plan- og byggesaker.

6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø

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

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

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

§ 7 Landskap

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

§ 8 Grønnstruktur

8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder

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

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

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

8.2 Områder tilrettelagt for golf

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

§ 9 Vassdragssoner og naturmiljø

9.1 Vernede vassdrag

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

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

9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa

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

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

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

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

9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring

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

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

9.4 Lukkede bekker og bekkelukking

Bekkelukking er ikke tillatt.

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

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

9.5 Hensynssone naturmiljø

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

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

9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven

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

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

§ 10 Kollektivtraseer

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

§ 11 Parkering

11.1 Krav til parkering

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

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

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

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

§ 12 Handel og kjøpesentre

12.1 Kjøpesenter

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

12.2 Øvrig detaljhandel

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

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

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

12.3 Handel med plasskrevende varer

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

§ 13 Samfunnssikkerhet

13.1 Geotekniske undersøkelser

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

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

13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

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

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

13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

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

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

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

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

13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone

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

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

13.5 Fare- og sikringssoner

Pbl. § 11-8, a):

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

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

- Båndleggingssone – høyspenningsanlegg H740_1 og 12.

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

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

§ 13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn

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

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

§ 13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn

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

§ 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

14.1 Konsekvenser av klimaendringer

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

14.2 Krav til lokal overvannshåndtering

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

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

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

Åpne, overflatebaserte løsninger foretrekkes.

14.3 Energi

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

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

14.4 Vann, avløp og renovasjon

14.3.1 Tilknytningsplikt vann og avløp

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

14.3.2 Renovasjon

Husholdningsavfall

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

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

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

Næringsavfall

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

14.5 Byggegrense mot riksveger samt rammeplan for avkjørsler

14.5.1 Byggegrense langs E6 og E16

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

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

Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.

14.5.2 Rammeplan for avkjørsler:

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

14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veger, inkludert vegbelysning

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

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

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

§ 15 Miljøkvalitet

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

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

§ 16 Støy og luftforurensning

16.1 Luftforurensning

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

16.2 Støy

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

16.3 Støy fra anleggsvirksomhet

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

16.4 Krav til støyfaglig utredning

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

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

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

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

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

Jessheim:

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

Kløfta:

innenfor planavgrensningen til kommunedelplanen (2012):

- langs jernbanen
- langs Trondheimsvegen
- langs Kongsvingervegen

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

§ 17 Masseforvaltning

17.1 Massemottak

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

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

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

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

17.2 Råstoffutvinning

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

§ 18 Estetikk og boligkvaliteter

18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

18.1.1 Estetiske krav

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

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

18.1.2 Redegjørelse for estetiske kvaliteter

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

18.1.3 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

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

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

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

18.1.4 Svalganger

I områder for sentrumsformål tillates ikke svalganger.

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

18.1.5 Områder med sentrumsformål

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

18.2 Skilt og reklame

Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig.

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

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

§ 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

19.1 Områder med frittliggende småhusbebyggelse

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

Dette skal gjøres etter følgende norm:

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

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

19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse

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

19.3 Områder med blokkbebyggelse

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

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

19.4 Felles for alle områder

19.4.1 Krav til solinnfall

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

19.4.2 Størrelse på og utforming av felles uteoppholdsareal

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

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

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

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

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

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

§ 20 Nåværende boligområder

20.1 Generelt

20.1.1 Minste tomtestørrelse

Boligtomter skal ha en funksjonell og god utforming.

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

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

20.1.2 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

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

20.1.3 Sekundær boenhet

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

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m² BRA.

20.2 Definisjoner

Følgende begreper er en videreføring og presisering av kommunens praksis:

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

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

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

§ 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

21.1 Generelt byggeforbud

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

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

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

21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde

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

21.3 Kulturlandskap

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

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

21.4 Spredt boligbygging

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

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

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

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

Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene

Til § 8.1

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

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

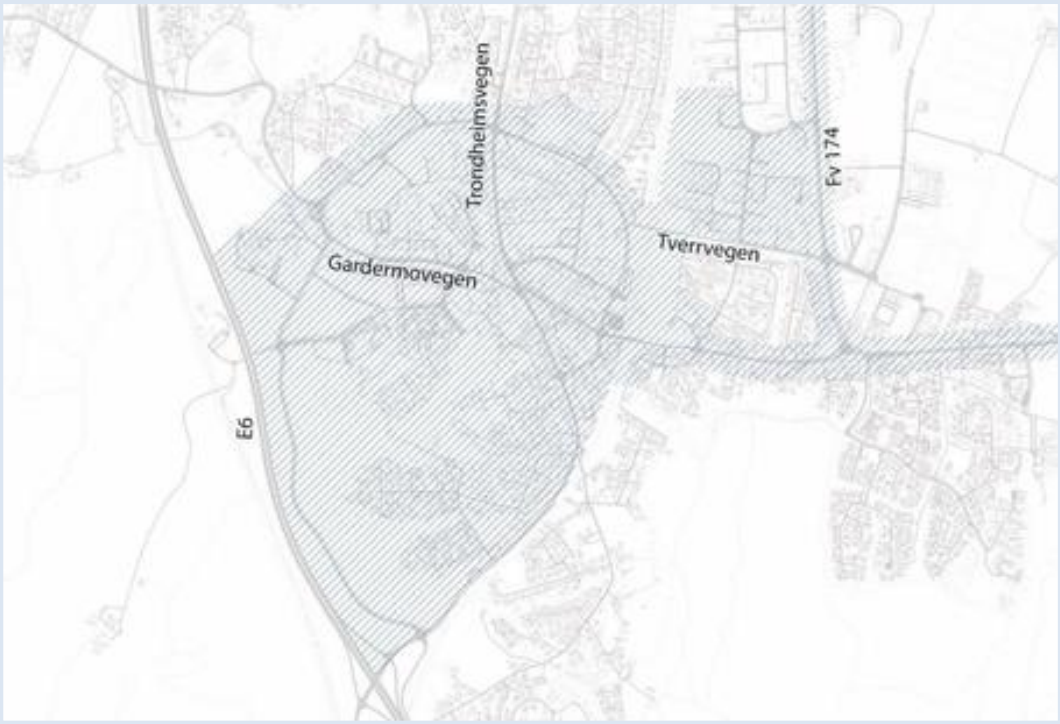
Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

Til § 9

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

Til § 16.5

Illustrasjon – unntaksområde ***for sentrale deler av Jessheim***



Til § 18.1.4

Eventuelle svalganger skal som minimum:

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

Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune

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

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

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

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

2.1 Arealkrav for parkering

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

Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

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

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

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

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

2.3 HC-parkering

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

2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur

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

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

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

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

2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

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

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

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

Formål	Antall for bil	Antall for sykkel	Pr. enhet
Forretning, inkludert plasskrevende varehandel	0,5 - 1	Minimum 2	50 m² bruksareal
Kontor	0,5 - 1	Minimum 2	75 m² bruksareal
Industri	0,5 - 1	Minimum 2	200 m² bruksareal
Lager/ Logistikk	0,5 - 1	Minimum 2	400 m² bruksareal
Hotell	0,3 - 0,5	Minimum 0,2	Gjesterom

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

Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner

3.1 Utdypende forklaringer

3.1.1 Ullensaker kommunes senterstruktur

Regional by – Jessheim

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

Prioritert tettsted – Kløfta

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

Lokalsentre – «strøkstjenede handel»

Gystadmarka, Nordkisa, Borgen, Algarheim/Gystad, Sand og Mogreina

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

Plasskrevende handel

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

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

- Gardermoen næringspark
- Ullensaker næringspark
- Jessheim næringspark

3.1.2 Teknisk infrastruktur

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

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

3.2 Definisjoner

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

- Frittliggende småhusbebyggelse:

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

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

- Frittliggende bebyggelse:

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

- Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.

- Enebolig:

Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

- Enebolig med integrert sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.
Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

- Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:

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

- Våningshus:

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

- Tomannsbolig:

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

- Konsentrert småhusbebyggelse

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

- Rekkehus:

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

- Kjedehus:

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

- Terrassert bebyggelse:

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

- Tre-/firemannsbolig:

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

- Lavblokk:

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

- Fortetting og boligfortetting

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

- Småhus

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

- Boenhet

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

- Hovedbruksenhet

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

- Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål

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

- Rom med støyfølsom bruk:

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

- Stille områder:

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

- Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

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

- Trinn 1:

Fang og infiltrer (<20 mm)
Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

- Trinn 2:

Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)
Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

- Trinn 3:

Sikre trygge flomveger (>40 mm)
Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre utsatte områder, flomsikre tilgrensende bygg osv.

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN "EKORNRUDSLETTA 1 OG 2"

Planen er datert 15.11.02, sist rev. 08.02.05.
Bestemmelsene er datert 15.11.02, sist rev. 08.02.05.

Bestemmelsene er vedtatt av Herredstyret den 28.02.05.

Harald Espelund
ordfører

****

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

Avgrensing

1.01 Det regulerte området er på plankartet avgrenset med plangrense.

Reguleringsformål

1.02 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- byggeområder for boliger; konsentrert småhusbebyggelse (B1-B6)
- byggeområder for boliger; åpen småhusbebyggelse (B7-B9)
- byggeområde for allmennyttig barnehage (A1)
- offentlige trafikkområder,- kjøreveier m/evt tilhørende fortau/gang- og sykkelveger samt tilhørende grøfter og snøopplegg (V1-V3)
- kjørbar gangvei (KGS1-KGS2)
- spesialområde vegetasjonsbelte (SV1)
- spesialområde kommunalteknisk anlegg (SKA1)
- spesialområde grøntbelte/turveg (SGT1-SGT2)
- spesialområde grøntbelte/sti (SGS1-SGS3)
- spesialområde friluftsområde (SF1)
- spesialområde bevaring fornminne (SB1)
- spesialområde frisiktsone (inngår i bygge- og trafikkområdene)
- felles adkomstveier (FV1-FV8)
- fellesareal (FA1-FA6)
- felles lek (FL1-FL5)
- felles kjørbar gang- og sykkelvei (FKGS1)
- felles gang- og sykkelvei (FGS1)

2 FELLESBESTEMMELSER

Rekkefølgebestemmelser

2.01 Alle byggeområdene B1-B9 skal tilknyttes overordnet vegnett via Ekornrudvegen.

2.02 Ekornrudvegen fv. 458 skal være opparbeidet som vist i denne reguleringsplanen og reguleringsplan for "Del av Ekornrudvegen, kryss med rv 174" før det gis byggetillatelse for første bolig innenfor planområdet. Byggeplan skal i forkant være godkjent av Statens vegvesen.

2.03 Kryss mellom Ekornrudvegen fv. 458 og rv 174 skal være opparbeidet som vist i reguleringsplan for "Del av Ekornrudvegen, kryss med rv 174" før det gis byggetillatelse for bolig nr. 150 innenfor planområdet til Ekornrudsletta 1 og 2 og Ekornrudsletta 3. Byggeplan skal i forkant være godkjent av Statens vegvesen.

2.04 Planskilt fotgjengerundergang i krysset mellom Gamle Algarheimsveg og rv 174, Algarheimsvegen, skal opparbeides i hht. reguleringsplan for "Gnr. 81 bnr. 42, 47, 48, 49 m.fl. på Åsmoen, Gystad", vedtatt 27.03.95, før det gis byggetillatelse for første bolig innenfor området. Evt. endring av planen i fht. utforming av undergangen m/tilførsler skal forelegges Statens vegvesen før godkjenning i kommunen. Byggeplan skal i forkant være godkjent av Statens vegvesen.

2.05 Tre eneboligtomter innenfor felt B9 langs Rismovegen kan bygges ut uavhengig av rekkefølgebestemmelsenes punkt 2.02 - 2.04.

Automatisk fredete kulturminner

2.06 Før reguleringsplanen for (Ekornrudsletta 1 og 2) kan realiseres, skal det foretas en arkeologisk gransking av to automatisk fredete kulturminner, R1,1 (kullgrop) og R1,2 (grop), som er i konflikt med utbyggingen innenfor byggeområde B5. De automatisk fredete kulturminnene er markert på vedlagte kart stemplet riksantikvaren og datert 15.12.2004. Det skal tas kontakt med Akershus Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskingene kan fastsettes.

Skolekapasitet

2.07 Før det kan gis tillatelse for oppføring av boliger innenfor området, må det dokumenteres at tilhørende barneskole og ungdomsskole har tilstrekkelig kapasitet.

Søknad om tillatelse til tiltak etter PBL (Søknad om byggetillatelse)

2.08 Ved søknad om byggetillatelse i delområdene B1-B6 for konsentrert småhusbebyggelse og for området A1, allmennyttig barnehage, skal det medfølge samlet situasjonsplan for hvert av de aktuelle delområdene i målestokk 1:500 eller 1:200. Detaljeringsgraden for aktuell bebyggelse skal være som beskrevet nedenfor.

Alle planer skal være målsatt, høydesatt og supplert med beskrivelse.
Kommunen kan kreve at det skal utarbeides modell og/eller perspektiver.

Situasjonsplanen skal vise forhold som:

- avkjørsel fra offentlig veg/gate, fortau/gangforbindelser m.m., frisiktlinjer
- parkeringsplasser og garasjer, opplegg for renovasjon
- etasjeantall, gesimshøyde, mønehøyde og takform skal påføres for all bebyggelse
- lekeområder, grøntanlegg med eksisterende og fremtidig vegetasjon og terreng, parkmessig behandling m.m.
- internt vann- og avløpsnett

Ved søknad om byggetillatelse skal det i tillegg til samlet situasjonsplan medfølge utomhusplan som viser detaljutforming og opparbeidelse av alle ubebygde arealer i samme målestokk som nevnt i punkt over.

Kommunen kan kreve at det ved søknad om byggetillatelse skal medfølge fasadeoppriss og evt. snitt av nybygget sammen med nærliggende eksisterende/planlagt bebyggelse i målestokk 1:100 eller 1:200, samt fargeplan.

Fasade- og snittegninger som kreves vedlagt søknad om byggetillatelse/meldinger må vise opprinnelig og ferdig planert terreng med målsatt høydeangivelse. Kravet gjelder også uthus/garasje/carport.

Estetikk

2.09 Kommunen skal ved sin behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme delområde får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også uthus/garasje/carport. Kommunen kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik møneretning og takvinkel.

2.10 **Utomhusarealer**

Utomhusarealene innenfor felt B1-B3 og A1 skal være ferdig opparbeidet i hht. godkjent utomhusplan, før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

Parkering - garasjering

2.11 I situasjonsplan/søknad om byggetillatelse skal det minst avsettes følgende parkeringsarealer:

- 1 p-plass i carport/garasje for boenheter med 1 rom.
- 1,5 p-plass, hvorav 1 plass i carport/garasje for boenheter med 2-3 rom.
- 2 p-plasser hvorav minst 1 plass i carport/garasje for boenheter med 4 rom eller større samt for åpen småhusbebyggelse.
- 1 ekstra p-plass i boliger med egen hybel.
- 1 p-plass pr. 40 m^2 bruksareal barnehage.

Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig plass for manøvrering.
Det skal opparbeides snuplass på egen eiendom for tomter som har adkomst fra offentlig veg.
Situasjonsplan og søknad om byggetillatelser skal vise garasjer og biloppstillingsplasser selv om garasjene ikke skal oppføres samtidig med boligene.
Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

2.12 **Veganlegg**

Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for alle veganlegg innenfor planområdet. Planene skal godkjennes av kommunen (GIV-enheten) før veganleggene bygges. Veganleggene skal være bygget og godkjent som driftsklare før det gis igangsettings-tillatelse for bebyggelsen de betjener. Annen ordning skal godkjennes av kommunen (GIV-enheten).

Vann- og avløpsanlegg

2.13 Det skal utarbeides en rammeplan for vann og avløpsanlegg for hele reguleringsområdet. Planen skal godkjennes av kommunen (VAR-enheten).

Med grunnlag i rammeplanen skal det utarbeides detaljplaner for vann og avløpsanlegg som betjener bebyggelsen. Planene skal behandles av kommunen (VAR-enheten) før anleggene bygges.

Vann- og avløpsanlegg skal være godkjent som driftsklare av kommunen (VAR-enheten) før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen de betjener. Evt. annen ordning skal godkjennes av kommunen (VAR-enheten).

Renovasjon

2.14 Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med bestemmelser i kommunens renovasjonsforskrift. For evt. felles oppsamlingsplasser for avfall må det settes av nok plass til å kunne håndtere kildesorteringsordninger.

Støy

2.15 Evt. støydempingstiltak skal være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.

Private servitutter

2.16 Når reguleringsplanen og -bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med planen og/eller bestemmelsene.

Evt. dispensasjoner

2.17 Rådmannen kan, når særlige grunner taler for det, tillate dispensasjon fra reguleringsplanen og bestemmelsene i ikke prinsipielle saker, innenfor rammen av plan- og bygningsloven med forskrifter.

3 B1 - B6 - BYGGEOMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

3.01 I områdene B1-B6 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i kjede, grupper/tun eller rekker, med innbyrdes avstand mindre enn 8 m. Bebyggelsen skal gis et variert formspråk. Bebyggelsen bør brytes opp noe, for å oppnå et preg med små volumer.

3.02 Maks TU = 40 %, inkl. garasje/carport.
Tomteutnyttelsen regnes som bruksareal BRA i prosent av tomtearealet, jfr. Teknisk forskrift. Tomtearealet er arealet innenfor formålsgrensene for det enkelte delområde.

3.03 Bebyggelsen skal ha skråtak; fortrinnsvis saltak med takvinkel minimum 22 grader. Mindre takvinkel kan tillates for mellombygg.

3.04 Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde 7 m og mønehøyde 10 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

3.05 For hvert delfelt (B1-B6) skal det tilrettelegges for følgende fellesarealer pr. boenhet:
Lekeplasser:

- 10 m^2 ved inngang, min.areal 150 m^2, maks avstand fra bolig ca. 50 meter.
- 15 m^2 som nærlekeplasser, min.areal 500 m^2 maks avstand fra bolig ca. 150 meter.
- 15 m^2 som grendelekeplass, maks avstand fra bolig ca. 500 meter.

Annet fellesareal:
40 m^2 annet fellesareal pr. boenhet skal dekkes innenfor de enkelte delområdene eller evt. i tilstøtende regulerte felles grøntbelter/grøntområder.

4 B7-B9 - BYGGEOMRÅDER FOR ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE

4.01 I områdene B7-B9 kan det oppføres åpen småhusbebyggelse; eneboliger og/eller tomannsboliger.

4.02 Maks TU = 35 %, inkl. garasje/carport.

4.03 Bebyggelsen skal ha skråtak.

4.04 Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde 7 m og mønehøyde 10 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

4.05 Det skal avsettes min. 80 m^2 felles uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav min. 40 m^2 skal opparbeides som lekeområde etter følgende fordeling:

- 10 m^2 lekeplass v/inngang løses på hver enkelt tomt.

- 15 m^2 som nærlekeplasser, maks avstand fra bolig ca. 150 meter.
- 15 m^2 som grendelekeplass, maks avstand fra bolig ca. 500 meter.

5 A1 - BYGGEOMRÅDER FOR ALLMENNYTTIG BARNEHAGE

5.01 Området skal benyttes til barnehage.

5.02 Maks TU = 25 %.

5.03 Det kan oppføres bebyggelse med maks gesimshøyde 7 m og maks mønehøyde 10 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Bebyggelsen skal ha skråtak.

6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- **V1-V3 – KJØREVEGER**
- **KGS1-KGS2 – KJØRBAR GANGVEG**

6.01 Offentlige trafikkområder skal opparbeides som vist i planen og i hht. godkjente detaljplaner og/eller byggeplaner.

6.02 V1 skal være ferdig opparbeidet i hht. godkjent byggeplan før tilliggende bebyggelse tas i bruk.

6.03 Kjørbare gangveger kan benyttes av brøytebiler, renovasjonskjøretøy o.l. samt som adkomst til pumpestasjon SKA1. Kjørbar gangveg KGS1 kan også benyttes av kjørende til de eiendommer som har adkomst fra Gamle Algarheimsveg.

7 SPESIALOMRÅDER

Kommunalteknisk anlegg (SKA1)

7.01 På området tillates pumpestasjon for avløpsledning.

Spesialområde grøntbelte/sti (SGS1-SGS3)

7.02 Områdene skal istandsettes og skjøttes som grøntbelter med plass for lokale stier/tråkk. Innenfor områdene skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad tas vare på.

Spesialområde grøntbelte/turveg (SGT1-SGT2)

7.03 Områdene skal istandsettes og skjøttes som grøntbelter med innlagt gruset sti til bruk som en del av natursti fra Gystad Velhus. Gruset sti skal være ferdigstilt før det gis byggetillatelse for boliger i boligområdene B1- B4 og B5-B7.

Spesialområde vegetasjonsbelte (SV1)

7.04 Området skal opprettholdes som vegetasjonsbelte i tilknytning til Pinnebekken.

Spesialområde friluftsområde (SF1)

7.05 Området skal istandsettes og opparbeides som park- og lekeområde med ballplass.

Spesialområde bevaring fornminne (SB1)

7.06 Automatisk fredet kulturminne (gravhaug) skal bevares som kulturminne. I forbindelse med opparbeidelse av tilliggende boligområder og veger er det ikke tillatt med noen form for anleggstrafikk eller rigg i bevaringsområdet. Oppføring av bygg, gravearbeider eller andre tiltak

som forringer området tillates ikke. Kommunen kan også forby annen virksomhet som vil virke sjenerende eller være til skade for verneverdiene i området.

Spesialområde frisiktsone (inngår i bygge- og trafikkområdene)

7.07 I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer el. med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

8 FELLESOMRÅDER

Felles adkomstveier (FV1-FV8)

8.01 Felles adkomstvei skal være felles for de parseller av tilliggende byggeområder som i hht. reguleringsplanen og godkjent situasjonsplan/byggetillatelse skal benytte respektive vei.
FV5 skal også være felles for eiendommene gnr. 81 bnr. 46 og 155, gnr. 81 bnr. 160 samt en parsell som fradeles gnr. 81 bnr. 41.
Veiene skal være åpne for allmen gjennomgang til eventuelle tilliggende stier/veger.
FV8 skal være felles for eiendommen gnr 81 bnr 88 og fremtidige eiendommer som deles fra denne eiendommen.

Felles kjørbar gang- og sykkelvei (FKGS1)

8.02 Veien skal stenges med bom som kan åpnes for servicetransporter, snøbrøyting og lignende.
Veien skal være felles for alle som er tilknyttet FV2.

Felles gang- og sykkelvei (FGS1)

8.03 Veien skal stenges med bom som kan åpnes for servicetransporter, snøbrøyting og lignende.
Gang- og sykkelveien skal være felles for alle som er tilknyttet FV6.

Fellesareal (FA1-FA6)

8.04 Fellesarealene skal opparbeides som grøntområder og gi plass for stier der det er naturlig.
Fellesarealene skal være felles for alle i planområdet.

Felles lek (FL1-FL5)

8.05 FL1 skal sammen med tilstøtende grendelekeplass (FL1) innenfor planområdet Ekornrudsletta 3 være felles for alle boligeiendommer innenfor byggeområdene i disse to planområdene (Ekornrudsletta 1 og 2 samt Ekornrudsletta 3).
Grendelekeplassen skal tilrettelegges med ballplass og diverse lekeutstyr, som et treffsted for alle aldersgrupper.
Det skal være en åpen sti/passasje gjennom FL1 som binder SGS2 og SGS1 sammen.
Hele FL1 på ca. 4 dekar skal være ferdig opparbeidet før bolig nr. 90 innenfor planområdene Ekornrudsletta 1 og 2 samt Ekornrudsletta 3 tas i bruk.

8.06 Nærlekeplasser:
FL2 skal være felles for alle i område B8.
FL3 skal være felles for alle i områdene B5 og B6.
FL4 skal være felles for alle i område B7.
FL5 skal være felles for alle i område B9.
FL2-FL5 skal opparbeides samtidig med bebyggelsen på disse områdene.

8.07 Alle lekeplassene skal opparbeides og utstyres i hht. "Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr."

8.08 Plassering av nettstasjoner på felles lekeområder skal søkes unngått.

Vedlegg til Reguleringsbestemmelser for "Ekornrudsletta 1 og 2":
Kart over automatisk fredete kulturminner i byggeområde B5

16-12-04 16:09

022940407

Reguleringsplan for Ekornrudsletta 1 og 2. Oversiktskart med markering av automatisk fredete kulturminner.

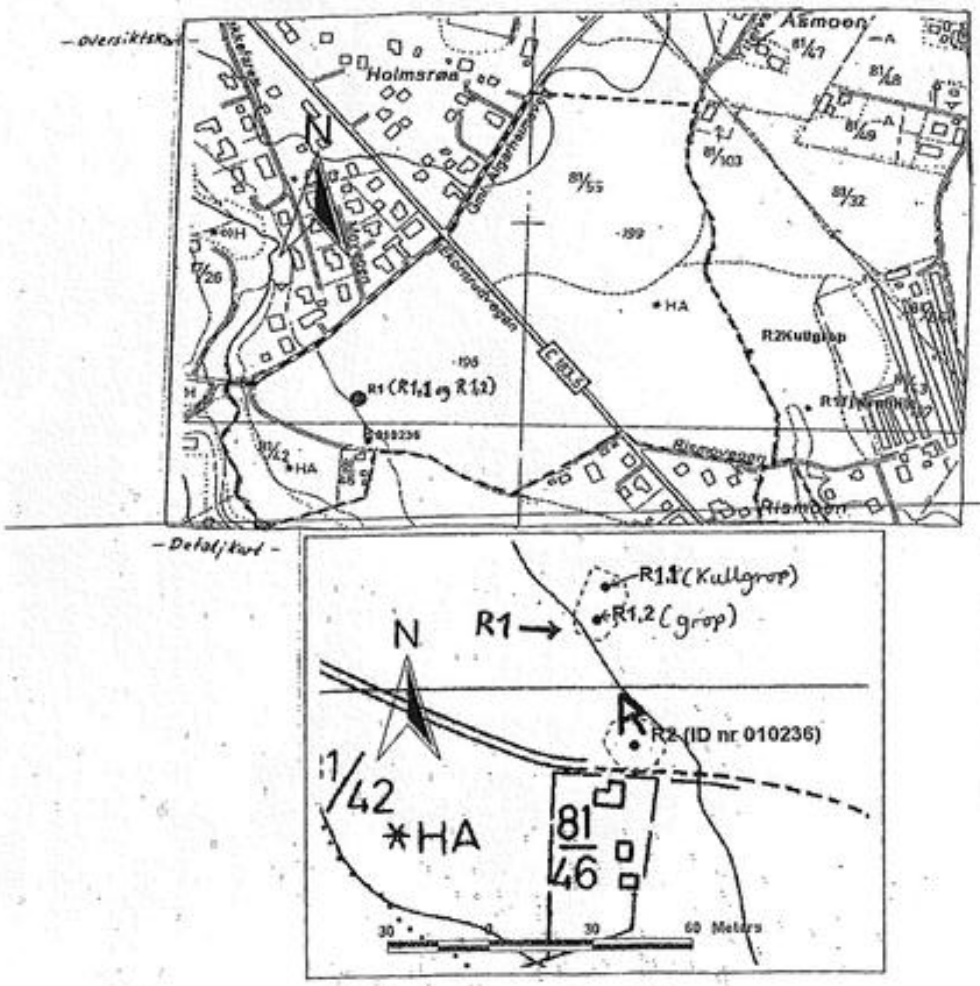
Gård:	Ås
Gnr:	81
Bnr:	42, 55
Kommune:	Ullensaker
Fylke:	Akershus
Fornminnetype:	Kullgrop (R1,1), grop (R1,2) og gravhaug (id. 010236)
ØK-kart:	CS 050-5-4

Olaf Sverre Berntsen

Oslo, 15.12.2004

RIKSANTIKVAREN

15 DES. 2004



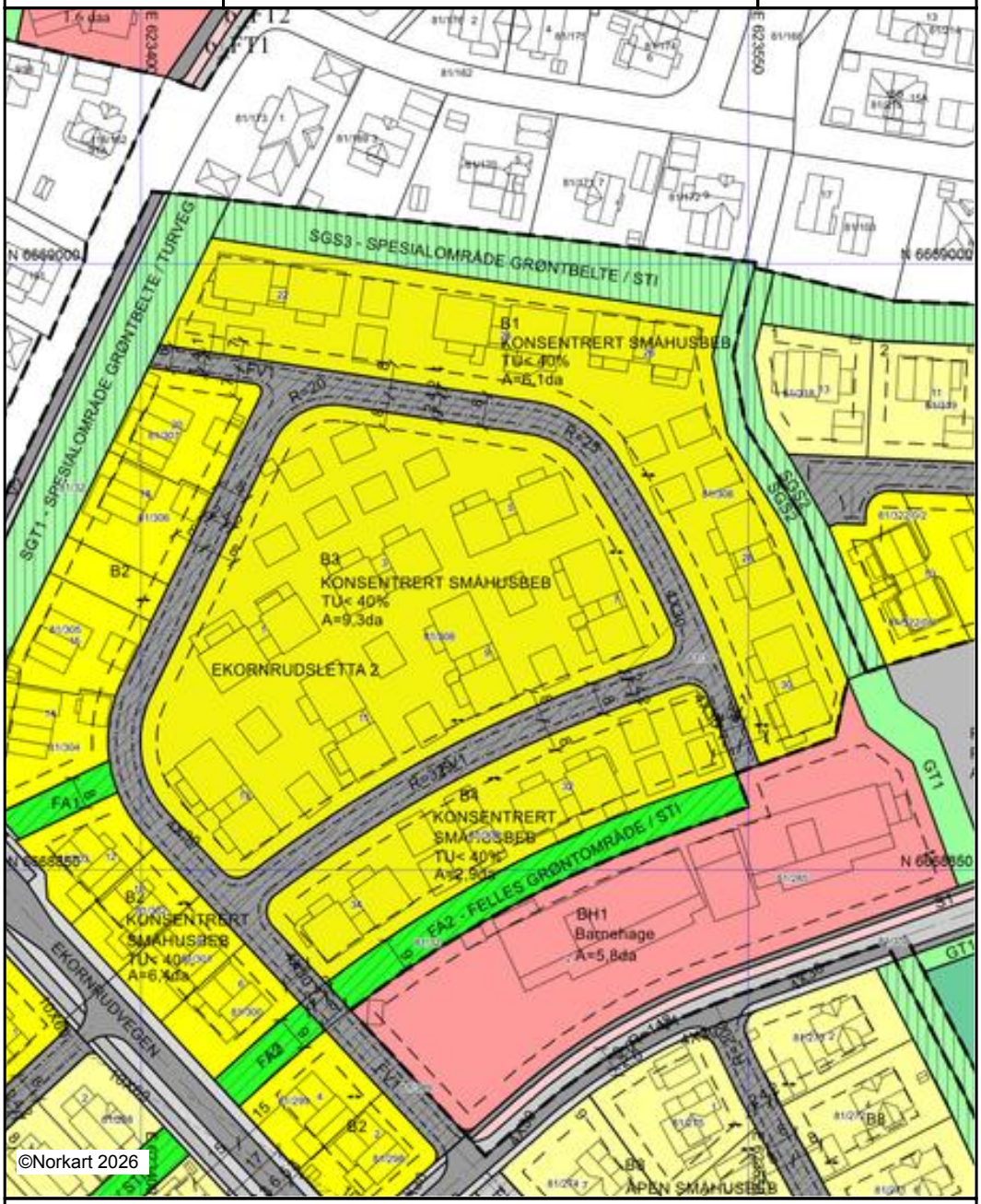
Ullensaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 81/308/0/24
Adresse: Åsmosvingen 32
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Ullensaker kommune

ReguleringUnderBakken

Eiendom: 81/308/0/24
Adresse: Åsmosvingen 32
Utskriftsdato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Ullensaker kommune

ReguleringOverBakken

Eiendom: 81/308/0/24
Adresse: Åsmosvingen 32
Utskriftsdato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 16.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3209 - 81/308//24

Teig 1 av 3 (hovedteig)



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 3 (hovedteig)

Areal	9 268,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6668914,1	**Øst**	623461,2	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6668909,2	623531,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,16	4,97
2	6668948,83	623510,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,13	224,17
3	6668957,94	623495,8	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,45	21,03
4	6668965,01	623449,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,67	
5	6668956,19	623432,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,32	16,04
6	6668893,27	623402,29	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	69,95	
7	6668864,27	623406,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,14	25,97
8	6668849,76	623419,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,75	
9	6668849,19	623426,69	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,39	4,71
10	6668898,45	623517,21	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	103,48	328,92
11	6668902,53	623528,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,11	

Teig 2 av 3



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 3

Areal	6 141,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6668978,04	**Øst**	623507,12	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6668934,84	623559,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,70	
2	6668958,01	623544,78	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,27	
3	6668977,2	623541,18	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,52	
4	6668987,05	623543,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,12	
5	6669006,4	623417,23	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	127,75	
6	6668980,04	623404,43	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,30	
7	6668965,85	623497,02	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	93,67	
8	6668953,26	623516,76	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,05	29,91
9	6668901,57	623543,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	58,19	250,09
10	6668876,11	623552,73	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,19	
11	6668882,84	623571,59	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,02	
12	6668897,2	623574,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,68	

Teig 3 av 3



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 3

Areal	2 970,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6668860,07	**Øst**	623479,06	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6668874,09	623547,09	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,95	
2	6668892,89	623540,05	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,07	
3	6668895,84	623533,69	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,77	4,96
4	6668890,92	623519,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,65	
5	6668843,87	623432,9	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	99,27	329,04
6	6668836,49	623432,24	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,34	4,99
7	6668822,09	623445,56	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,62	
8	6668867,38	623528,3	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	94,72	297,87

ERKLÆRING / BESTEMMELSE OM PRIVATE KABLER – VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Undertegnede eier av gnr.81, bnr. 308, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306 og 307. og senere eiere av eventuelle fradelte parseller/seksjoner fra disse eiendommer, skal ha solidarisk fellesansvar for felles, private kabler- og vann-avløpsledninger som går på de ovennevnte eiendommer, for utbedring av eventuelle skader, vedlikehold etc, og frem til kommunalt tilknytningspunkt.

Den enkelte eier er selv ansvarlig for kabler- vann- og avløpsledninger fra egen bolig/på egen grunn og frem til knytningspunktet, på felles privat kabel- vann- og avløpsledning.

De forannevnte eiendommer kan heller ikke, på sin eiendom, nekte arbeid med utbedring, vedlikehold, graving etc, på kabler, vann- og avløpsrør, såfremt dette er nødvendig av kommunen eller andre private eiendommer, som er tilknyttet kabel- vann- og avløpsnettet, frem til kommunalt tilknytningspunkt.

Denne erklæring kan tinglyses på våre eiendommer gnr: 81, bnr: 308, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306 og 307.
.

Jessheim den 26.11.2009

Kjell-Tore Skedsmo

før gnr. 81, bnr. 308, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306 og 307.
Grefsen Eiendom AS
Org.nr: 989 990 756
v/Kjell-Tore Skedsmo
ihht firmaattest

Doknr: 936941 Tinglyst: 07.12.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER

ERKLÆRING OM PLIKTIG MEDLEMSSKAP I HUSEIERFORENING - VEDLIKEHOLD

Undertegnede eier av gnr. 81, bnr. 308, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306 og 307 i Ullensaker kommune og eiere av fradelte parseller/senere seksjonerte boliger fra disse eiendommer, erklærer at eiendommene skal ha pliktig medlemsskap i huseierforening.

Huseierforeningen skal ivareta fellesforpliktelser og ansvar for fellesarealene på gnr: 81, bnr: 309, ihht vedlagte kart.

De ovennevnte eiendommer forplikter seg, med en forholdsmessig del, til å være med på alt felles vedlikehold, drift, snøbrøyting etc, forbundet med felles adkomstveier, felles grøntarealer og lekearealer på gnr: 81, bnr: 309.

Denne bestemmelse kan tinglyses på våre eiendommer gnr:81, bnr: 308, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306 og 307.

Jessheim den 26.11.2009

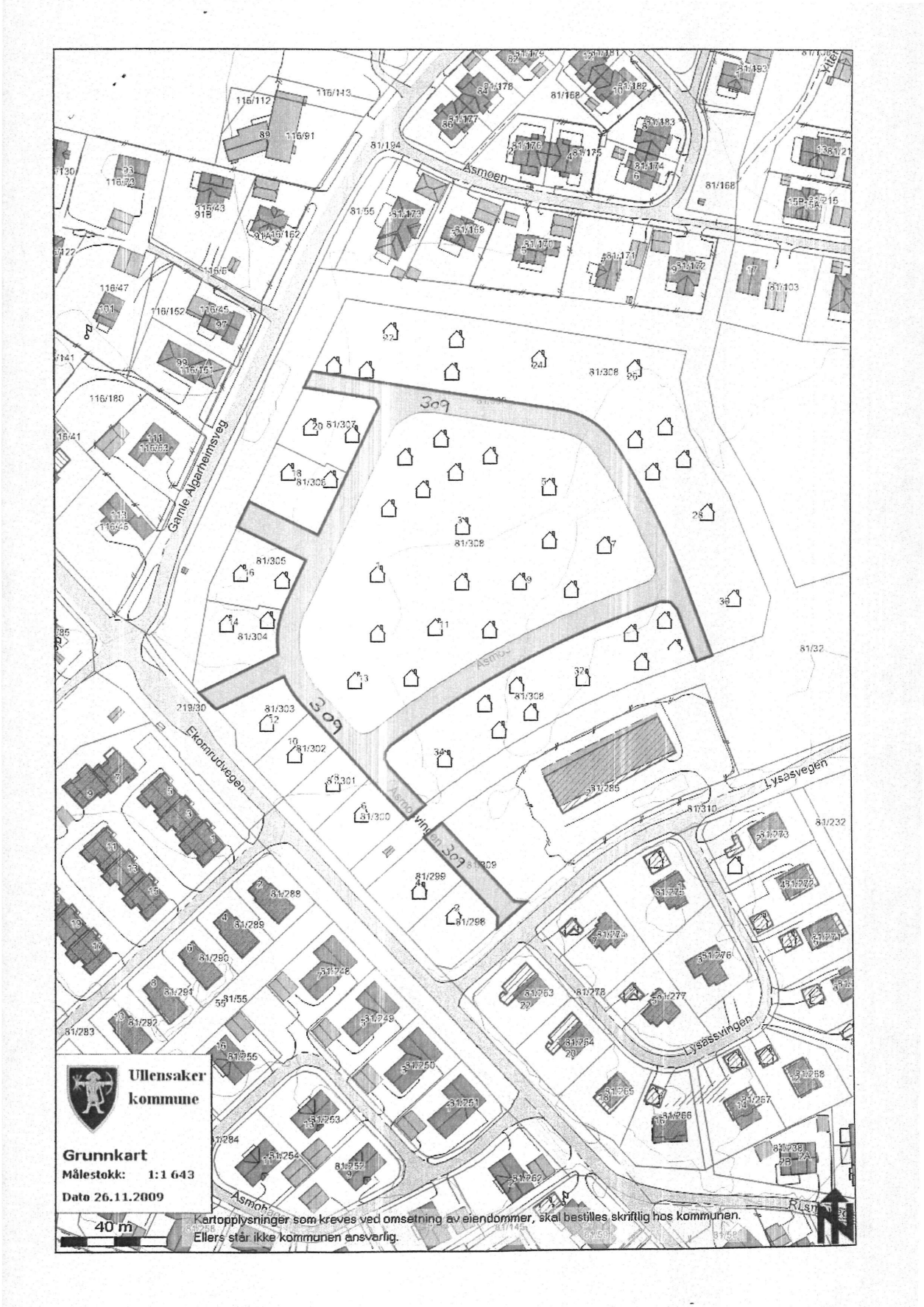
Doknr: 936964 Tinglyst: 07.12.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kjell-Tore Skedsmo

for gnr. 81, bnr.309, 308, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306 og 307.
Grefsen Eiendom AS
Org.nr: 989 990 756
hjemmelshaver
v/Kjell-Tore Skedsmo
ihht firmaattest

Rett kopi bekreftes

STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER


Asmoen
Gamle Algarheimsveg
Ekornudvegen
Lysasvegen
Lysassvingen
309
Ullensaker kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:1 643
Dato 26.11.2009
40 m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.

Returneres etter tinglysing til

ULLENSAKER KOMMUNE
Pb. A
2051 JESSHEIM

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

MOTTATT 10 DES 2009

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0235	ULLENSAKER	81	308		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
989 990 756	GREFSEN EIENDOM A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal[6]
1	B	115	BG	13	B	87	BG	25	B	87	BG	37	B	87	BG	49	B	87	BG
2	B	115	BG	14	B	87	BG	26	B	87	BG	38	B	115	BG	50	B	87	BG
3	B	116	B	15	B	88	B	27	B	88	B	39	B	88	B	51	B	88	B
4	B	116	B	16	B	88	B	28	B	88	B	40	B	116	B	52	B	88	B
5	B	115	BG	17	B	87	BG	29	B	87	BG	41	B	87	BG	53	B	87	BG
6	B	115	BG	18	B	87	BG	30	B	115	BG	42	B	115	BG	54	B	115	BG
7	B	116	B	19	B	88	B	31	B	88	B	43	B	88	B	55	B	88	B
8	B	116	B	20	B	88	B	32	B	116	B	44	B	116	B	56	B	116	B
9	B	87	BG	21	B	87	BG	33	B	87	BG	45	B	115	BG	57			
10	B	87	BG	22	B	87	BG	34	B	115	BG	46	B	87	BG	58			
11	B	88	B	23	B	88	B	35	B	88	B	47	B	116	B	59			
12	B	88	B	24	B	88	B	36	B	116	B	48	B	88	B	60			

Sum tellere: 5460 = nevner: 5460

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 984161 Tinglyst: 21.12.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
JESSHEIM 7/12-09	Bjørn-Tore Skedsmo GREFSEN EIENDOM A/S V/ KJELL-TORE SKEDSMO	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
81	308		

Ullensaker kommune
Postboks A, 2051 JESSHEIM
kommune

Dato	Stempel og underskrift
18/12-09	Torgeir Sandberg

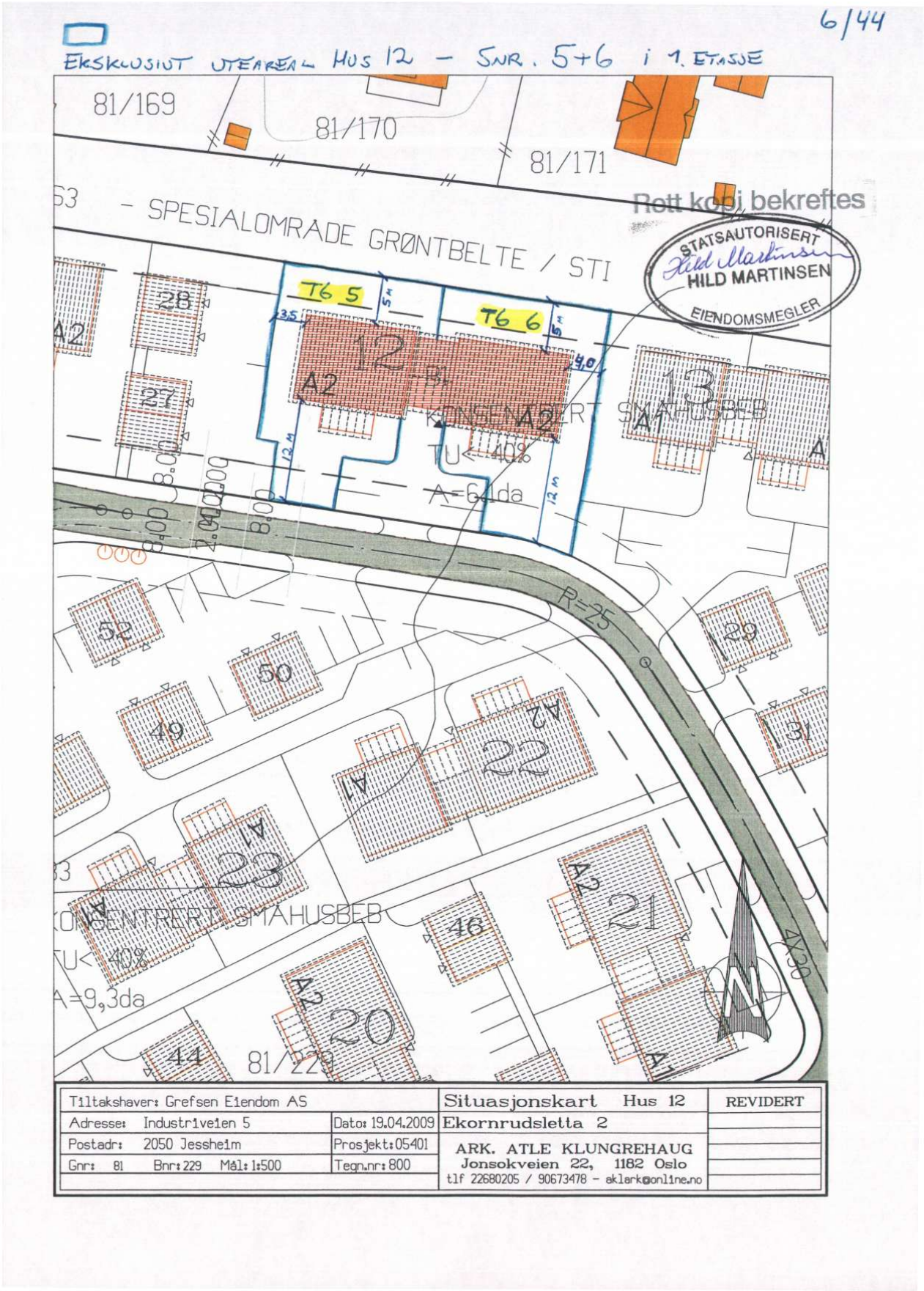
Noter:

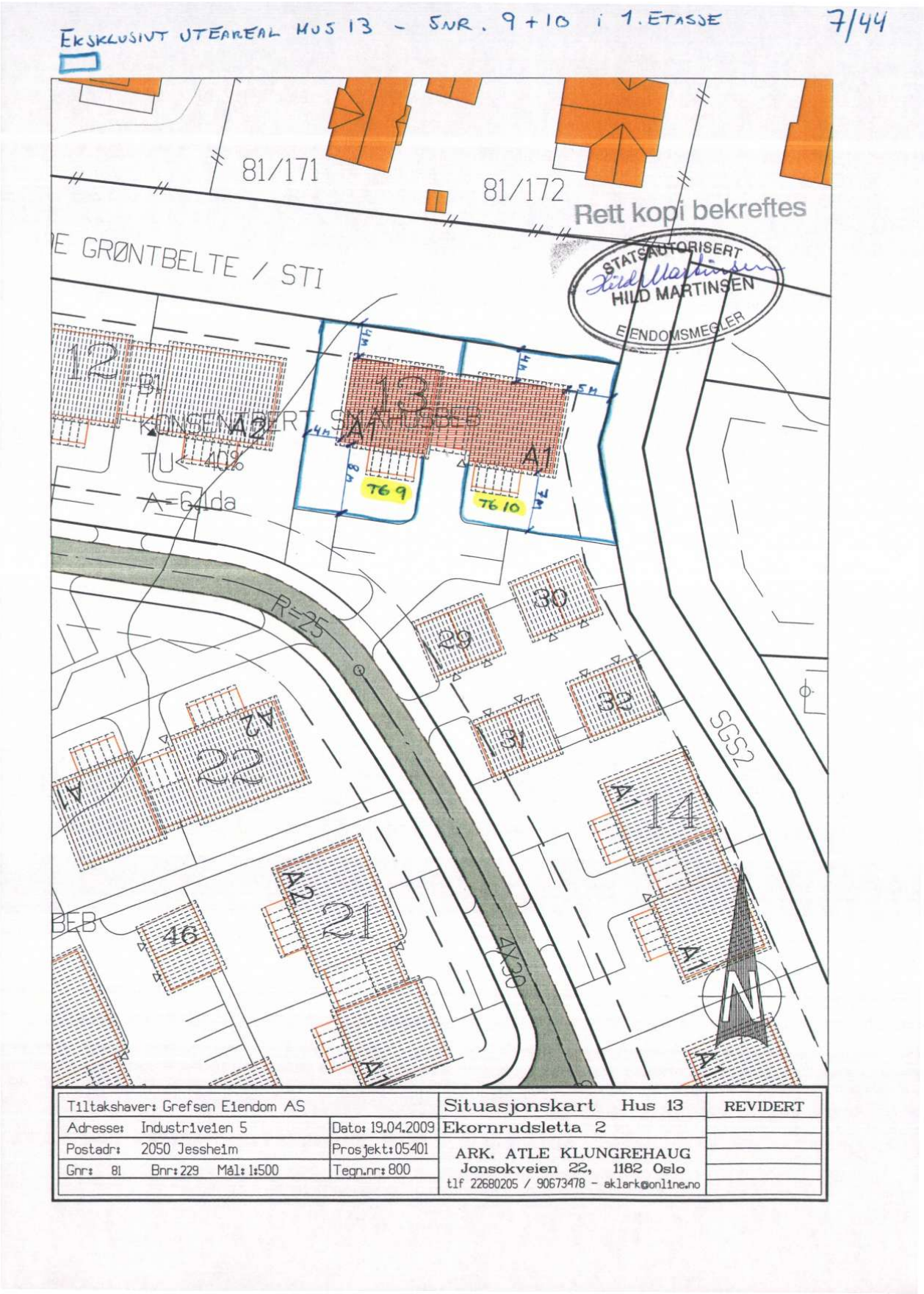
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

4/44

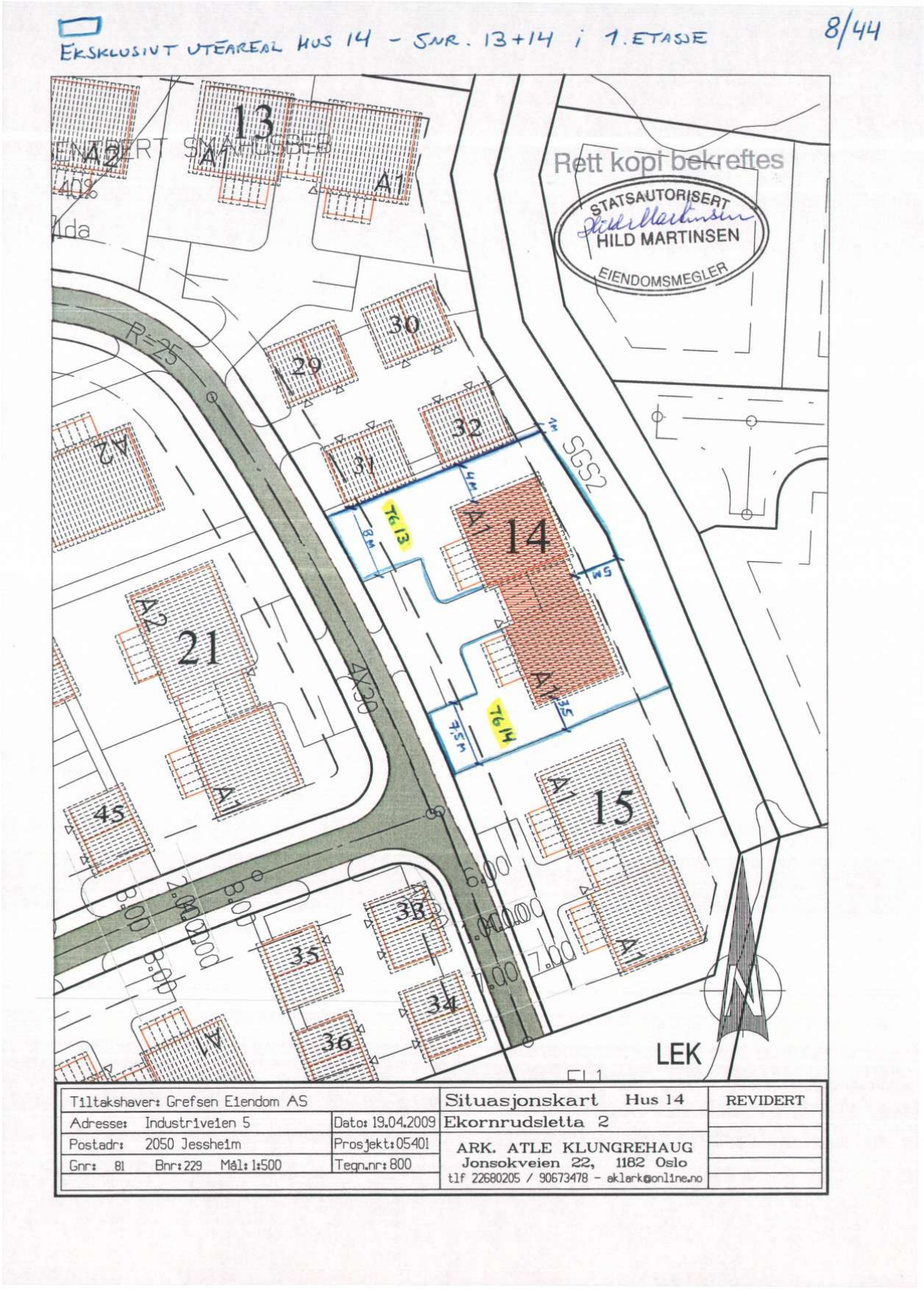

FELLES SITUASJONSKART GNR. 81 - BNR. 308 - SNR. 1 - 56
Gamle Aligarhelmveg
Ny Ammotunnel
Ny Ammotunnel
116/46
116/63
116/151
116/45
116/62
81/494
81/173
81/169
81/170
81/171
81/172
81/103
81/47
81/209
81/247
81/290
81/289
81/288
81/248
81/265
81/214
Allmennyttig formål, BARNEHAGE
Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
EIENDOMSMEGLER
MILD MARTINSEN
Ekorrudsletta 2, Felt B1- B4
Situasjonskart mål 1:1500
Grefsen Eiendom AS, Industriv 5, 2050 Jessheim
Kart 2


5/44
EKSKLUSIVT UTEAREAL HUS 11 – SNR. 1+2 i 1. ETASJE
Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER
81/173
81/169
SGS3 – SPESIALOM
11
A2
A2
TG 1
TG 2
25
26
27
28
FV1
R=20
7
K2
745m²
6
K2
670m²
280m²
B2
B3
47
48
49
51
52
23
Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS
Adresse: Industriveien 5
Postadr: 2050 Jessheim
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:500
Dato: 19.04.2009
Prosjekt: 05401
Tegn.nr: 800
Situasjonskart Hus 11
Ekornrudsletta 2
ARK. ATLE KLUNGREHAUG
Jonsokveien 22, 1182 Oslo
tlf 22680205 / 90673478 – eklark@online.no
REVIDERT


6/44
EKSKLUSIVT UTEAREAL HUS 12 – SNR. 5+6 I 1. ETASJE
81/169
81/170
81/171
53 – SPESIALOMRÅDE GRØNTBELTE / STI
Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER
T6 5
T6 6
12
A2
KONSENTRERT SMÅHUSBEB
TU< 40%
A=6,4da
13
A1
A
28
27
52
50
49
29
31
22
21
20
46
44
81/228
R=25
8,00
2,00
4X30
A=9,3da
Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS
Adresse: Industriveien 5
Postadr: 2050 Jessheim
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:500
Dato: 19.04.2009
Prosjekt: 05401
Tegn.nr: 800
Situasjonskart Hus 12
Ekornrudsletta 2
REVIDERT
ARK. ATLE KLUNGREHAUG
Jonsokveien 22, 1182 Oslo
tlf 22680205 / 90673478 – aklark@online.no


EKSKLUSIVT UTEAREAL HUS 13 - SNR. 9+10 I 1. ETASJE
7/44
81/171
81/172
Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER
E GRØNTBELTE / STI
12
B1
KONSENTRERT SMÅHUSBEB
A2
TU<40%
A=6daa
13
A1
T69
T610
R=25
29
30
32
33
SGS2
A2
22
A1
A2
21
46
BEB
A1
14
A1
A1
N
Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS
Adresse: Industriveien 5
Postadr: 2050 Jessheim
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:500
Dato: 19.04.2009
Prosjekt: 05401
Tegn.nr: 800
Situasjonskart Hus 13
Ekornrudsletta 2
ARK. ATLE KLUNGREHAUG
Jonsokveien 22, 1182 Oslo
tlf 22680205 / 90673478 - aklark@online.no
REVIDERT

EKSKLUSIVT UTEAREAL HUS 14 - SNR. 13+14 i 1. ETASJE 8/44

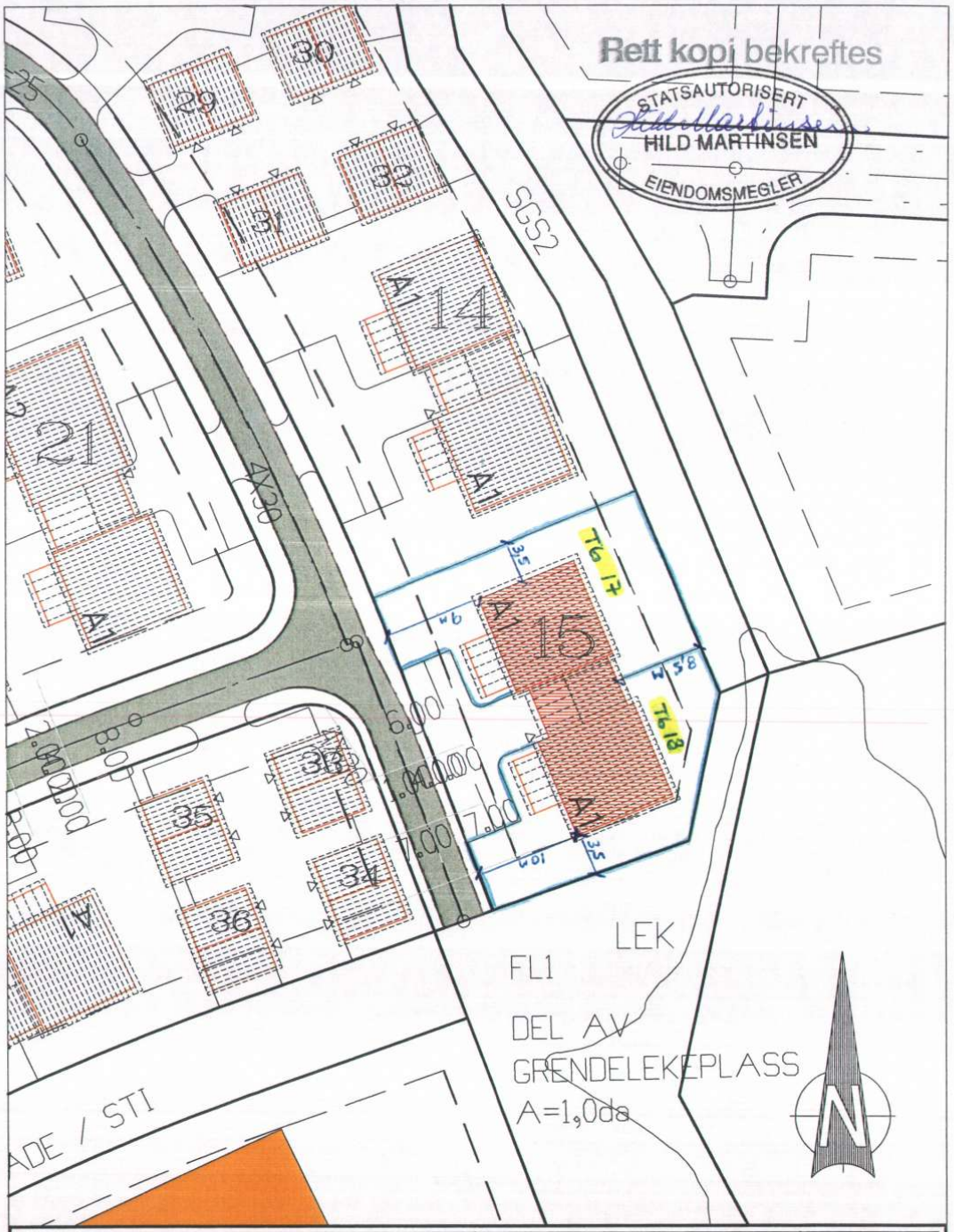


Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS		Situasjonskart Hus 14	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 19.04.2009	Ekornrudsletta 2	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401	ARK. ATLE KLUNGREHAUG	
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:500	Tegn.nr: 800	Jonsokveien 22, 1182 Oslo	
		tlf 22680205 / 90673478 - aklark@online.no	

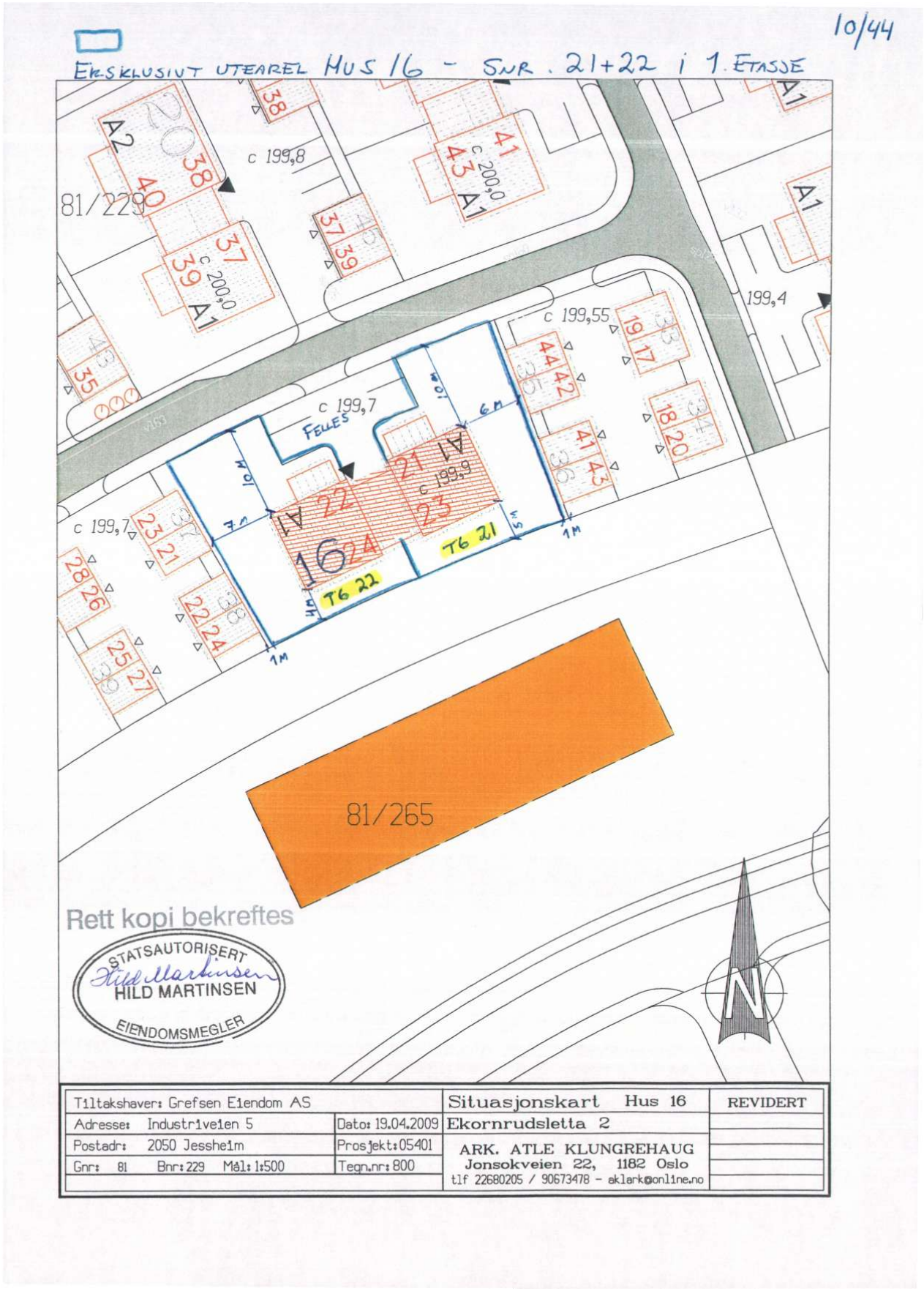
9/44

EKSKLUSIVT UTEAREAL HUS 15 - SNR. 17 + 18 i 1. ETASJE

Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER

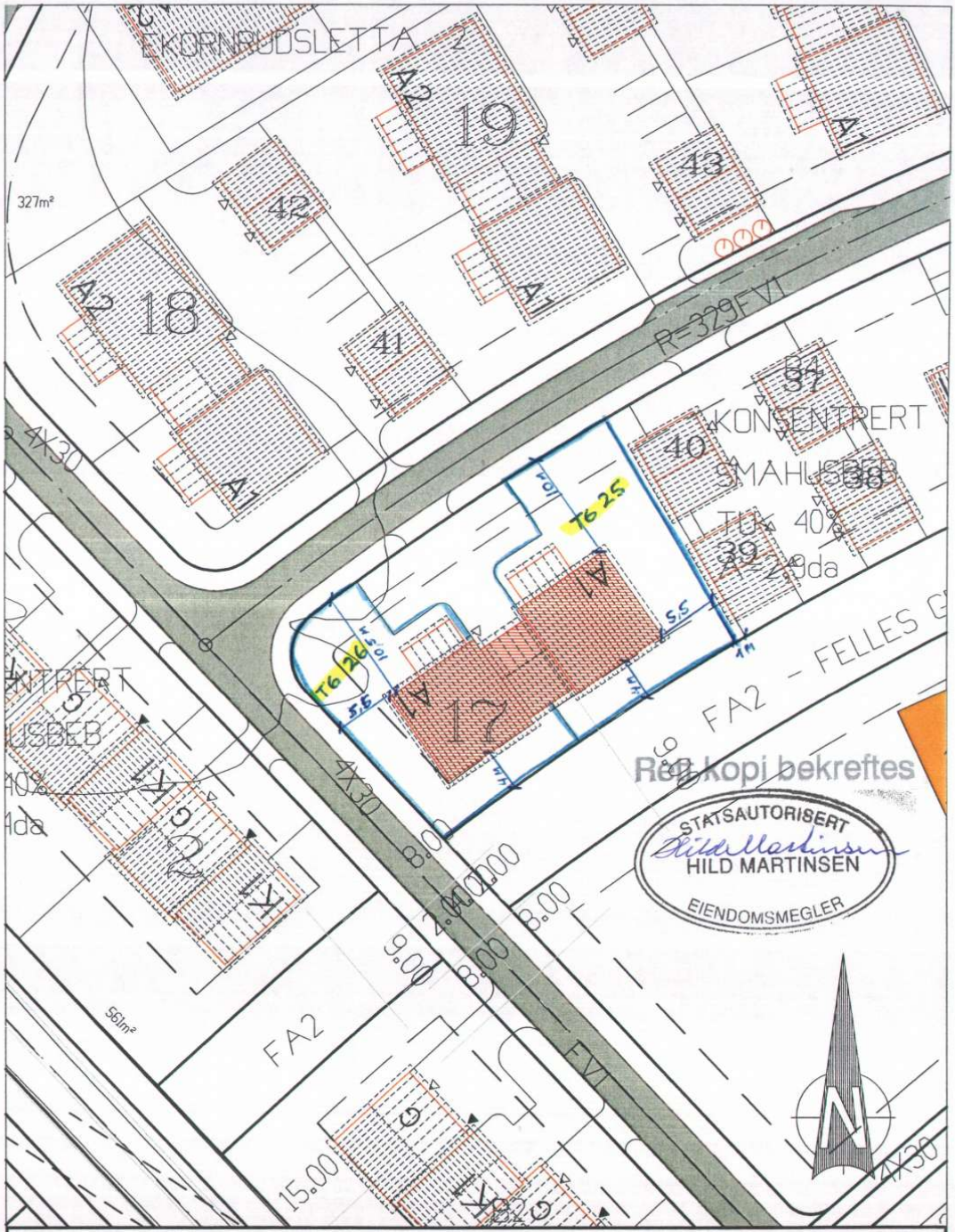


Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS		Situasjonskart Hus 15	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 19.04.2009	Ekornrudsletta 2	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Jonsokveien 22, 1182 Oslo tlf 22680205 / 90673478 - aklark@online.no	
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:500	Tegn.nr: 800		


10/44
EKSKLUSIVT UTEAREL HUS 16 - SNR. 21+22 i 1. ETASJE
81/229
81/265
c 199,8
c 199,7
c 199,55
c 200,0
199,4
FELLES
A1
A2
T6 22
T6 21
1624
Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER
N
Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS
Adresse: Industriveien 5
Postadr: 2050 Jessheim
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:500
Dato: 19.04.2009
Prosjekt: 05401
Tegn.nr: 800
Situasjonskart Hus 16
Ekornrudsletta 2
ARK. ATLE KLUNGREHAUG
Jonsokveien 22, 1182 Oslo
tlf 22680205 / 90673478 - aklark@online.no
REVIDERT

11/44

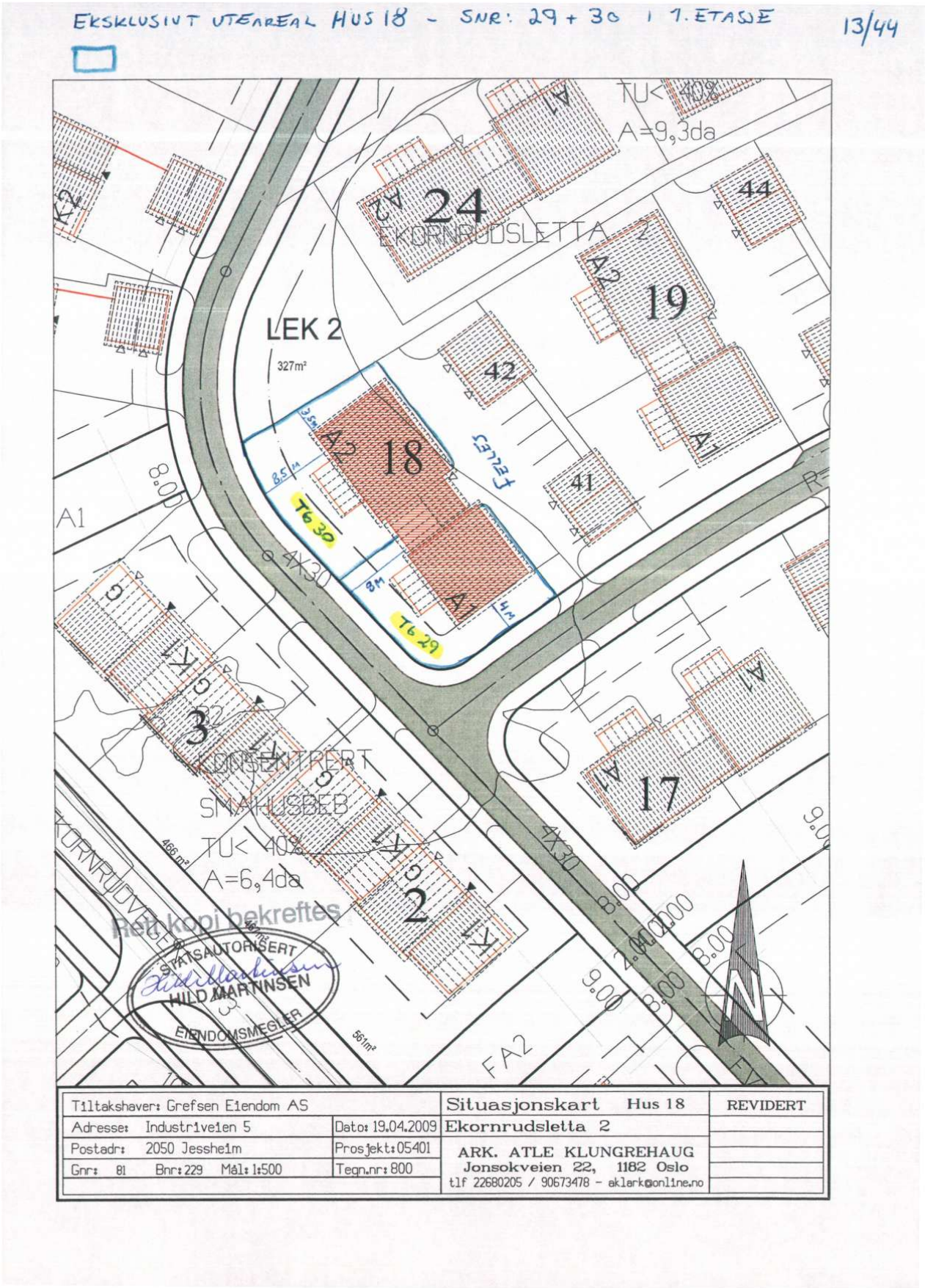
EKSKLUSIVT UTEAREAL HUS 17 - SNR. 25+26 i 1. ETASJE



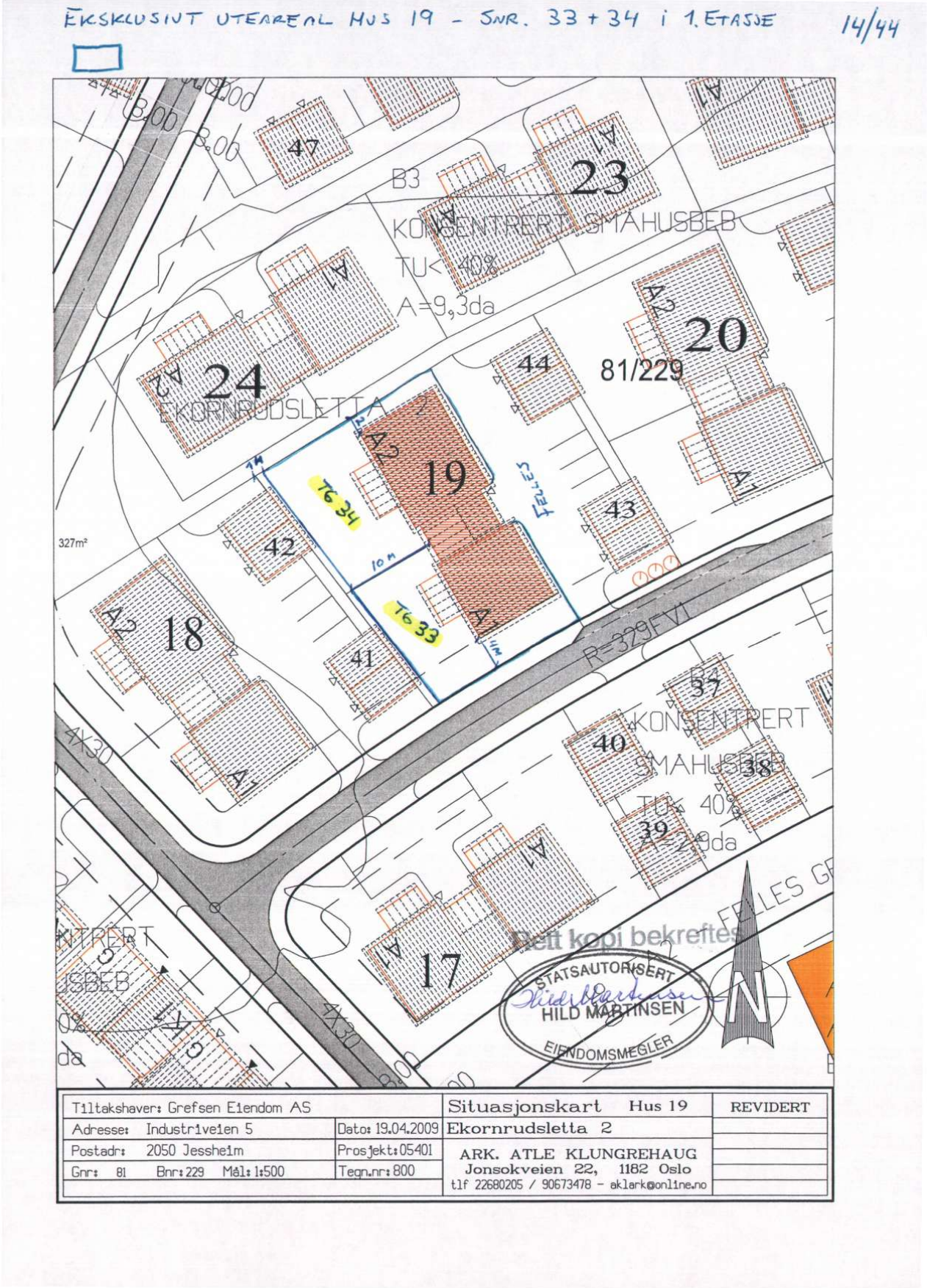
Ren kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER

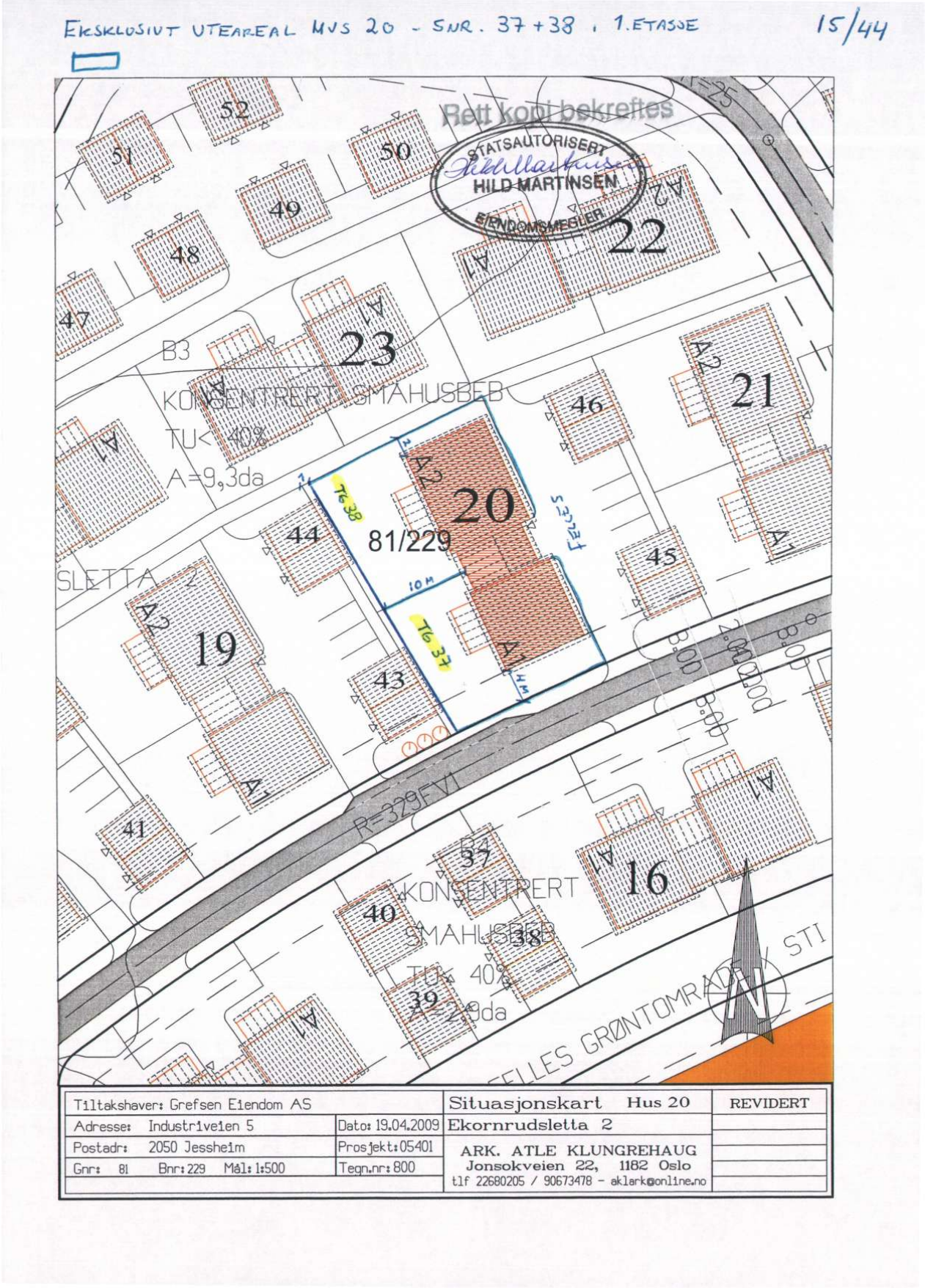
Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS		Situasjonskart Hus 17	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 19.04.2009	Ekornrudsletta 2	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Jonsokveien 22, 1182 Oslo tlf 22680205 / 90673478 - aklark@online.no	
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:500	Tegn.nr: 800		

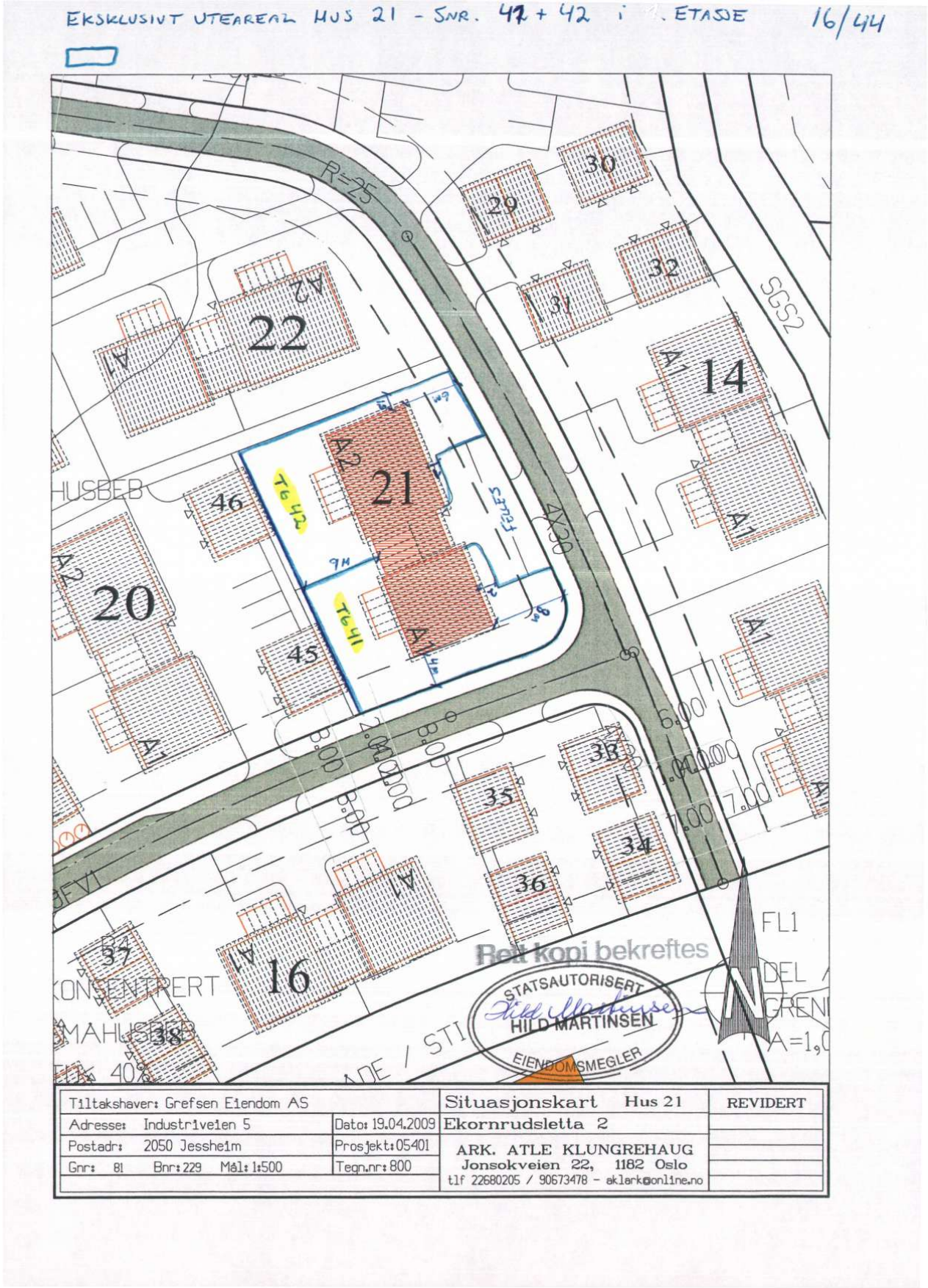
EKSKLUSIVT UTEAREAL HUS 18 - SNR: 29 + 30 I 1. ETASJE 13/44

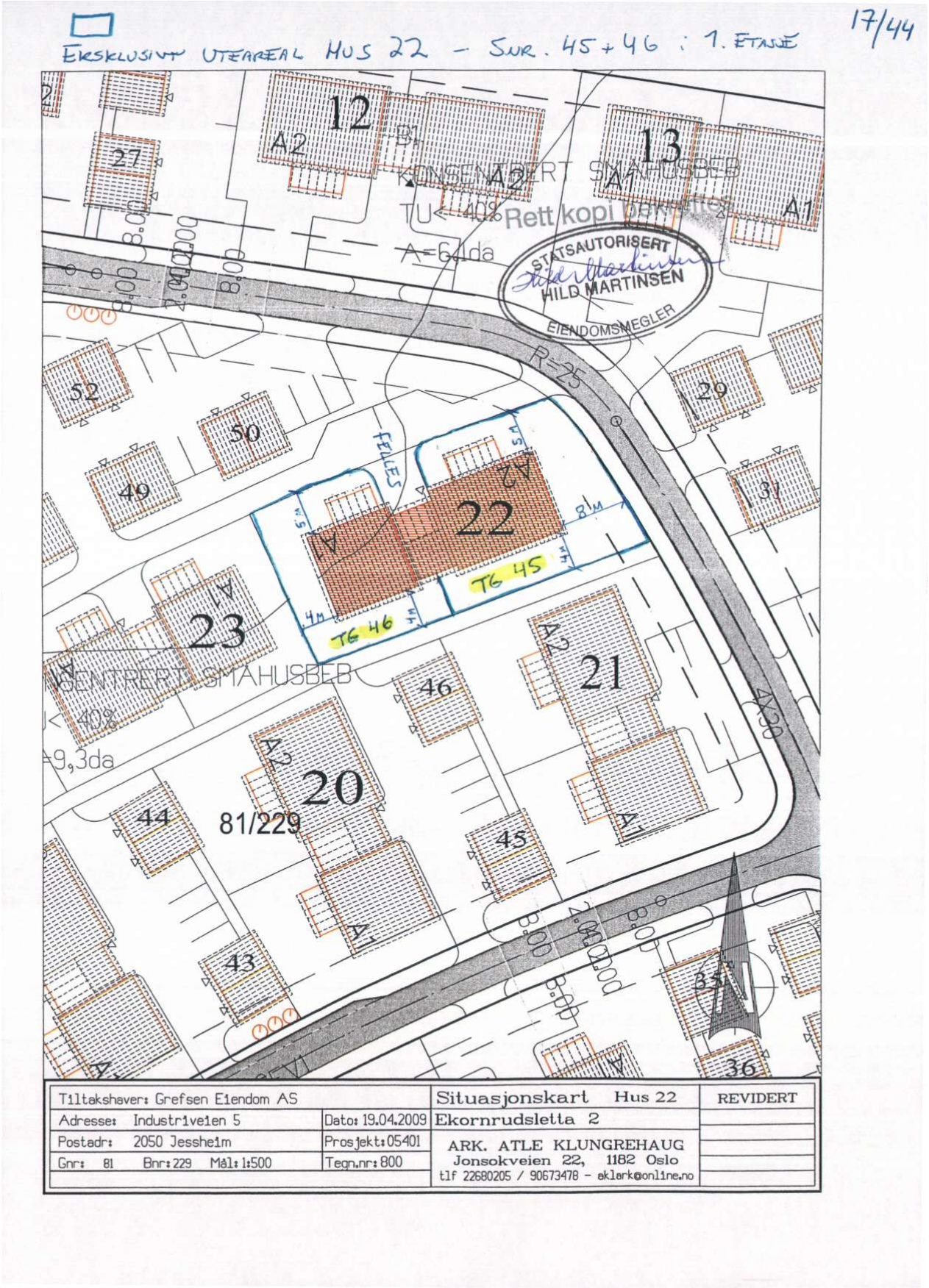


Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS		Situasjonskart Hus 18	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 19.04.2009	Ekornrudsletta 2	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401	ARK. ATLE KLUNGREHAUG	
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:500	Tegn.nr: 800	Jonsokveien 22, 1182 Oslo	
		tlf 22680205 / 90673478 - aklark@online.no	


EKSKLUSIVT UTEAREAL HUS 19 - SNR. 33 + 34 i 1. ETASJE
14/44
B3
KONSENTRERT SMÅHUSBEB
TU< 40%
A=9,3da
23
24
KORNRUDSLETTA
20
81/229
19
18
17
TG 34
TG 33
10 m
327m²
FELLES
R=329FV1
KONSENTRERT
SMÅHUSBEB
TU< 40%
A=2,9da
FELLES GR
Ikke kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER
Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS
Adresse: Industriveien 5
Postadr: 2050 Jessheim
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:500
Dato: 19.04.2009
Prosjekt: 05401
Tegn.nr: 800
Situasjonskart Hus 19
Ekornrudsletta 2
REVIDERT
ARK. ATLE KLUNGREHAUG
Jonsokveien 22, 1182 Oslo
tlf 22680205 / 90673478 - aklark@online.no

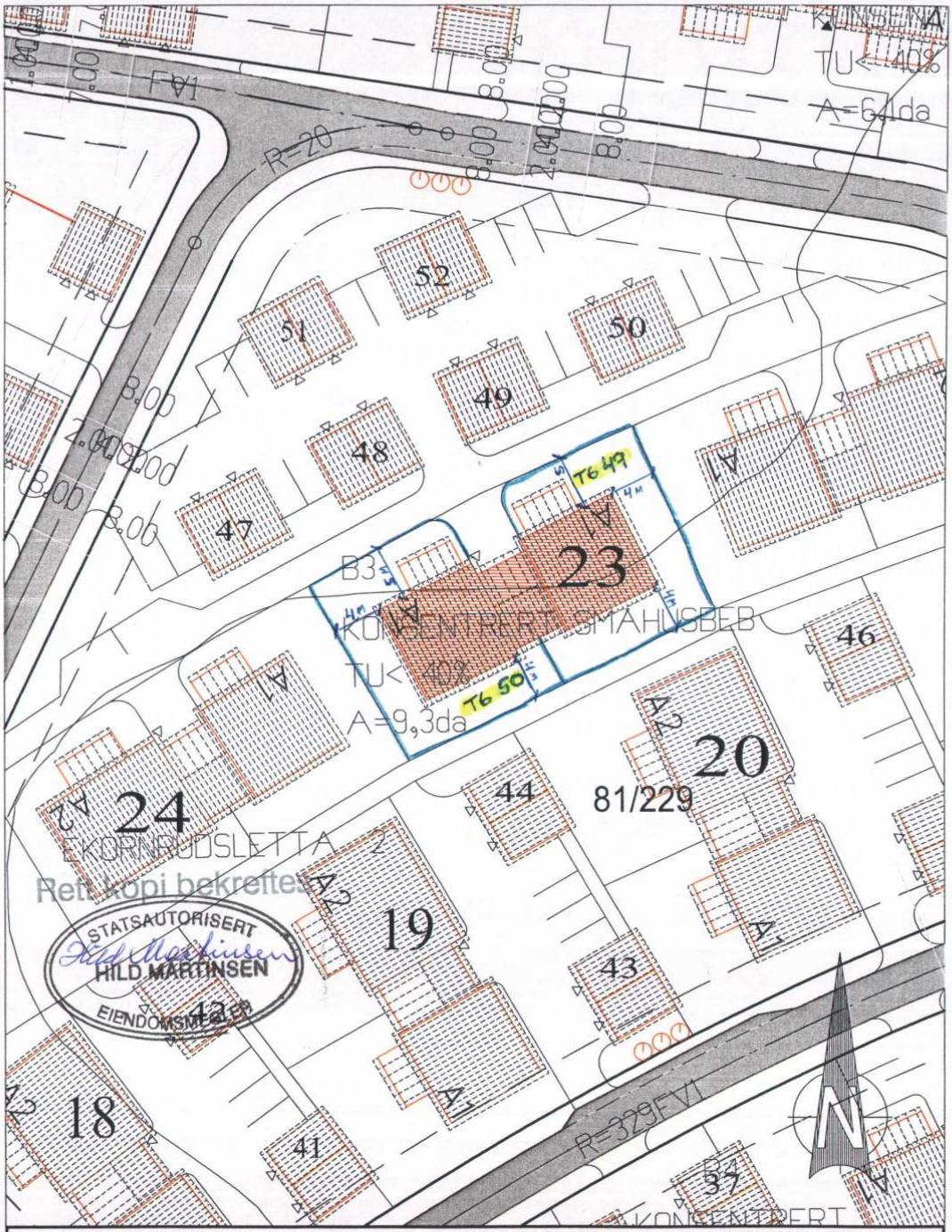

EKSKLUSIVT UTEAREAL MVS 20 - SNR. 37+38 , 1.ETASJE
15/44
Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER
B3
KONSENTRERT SMÅHUSBEB
TU< 40%
A=9,3da
20
81/229
22
23
21
19
16
SLETTA
R=329FV1
FELLES GRØNTOMRÅDE
STI
Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS
Adresse: Industriveien 5
Postadr: 2050 Jessheim
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:500
Dato: 19.04.2009
Prosjekt: 05401
Tegn.nr: 800
Situasjonskart Hus 20
Ekornrudsletta 2
REVIDERT
ARK. ATLE KLUNGREHAUG
Jonsokveien 22, 1182 Oslo
tlf 22680205 / 90673478 - aklark@online.no


EKSKLUSIVT UTEAREAL HUS 21 - SNR. 42 + 42 I 1. ETASJE 16/44
R=25
22
A2
A1
21
A2
A1
20
A2
A1
14
A1
46
45
29
30
31
32
HUSBEB
T6 42
T6 41
9M
8M
AV30
SGS2
8.00
24.00
6.00
7.00
35
36
38
34
FL1
16
A1
37
38
KONSENTRERT
40%
Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER
Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS
Adresse: Industriveien 5
Postadr: 2050 Jessheim
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:500
Dato: 19.04.2009
Prosjekt: 05401
Tegn.nr: 800
Situasjonskart Hus 21
Ekornrudsletta 2
ARK. ATLE KLUNGREHAUG
Jonsokveien 22, 1182 Oslo
tlf 22680205 / 90673478 - eklark@online.no
REVIDERT


EKSKLUSIVT UTEAREAL HUS 22 – SNR. 45+46 : 1. ETASJE
17/44
12
13
27
22
23
21
20
81/229
52
50
49
29
31
46
44
45
43
35
36
A1
A2
A3
A4
TG 45
TG 46
FELLES
R-25
Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER
Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS
Adresse: Industriveien 5
Postadr: 2050 Jessheim
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:500
Dato: 19.04.2009
Prosjekt: 05401
Tegn.nr: 800
Situasjonskart Hus 22
Ekornrudsletta 2
ARK. ATLE KLUNGREHAUG
Jonsokveien 22, 1182 Oslo
tlf 22680205 / 90673478 – aklark@online.no
REVIDERT

12/44

EKSKLUSIVT UTEAREAL HUS 23 – SNR. 49+50 i 1. ETASJE

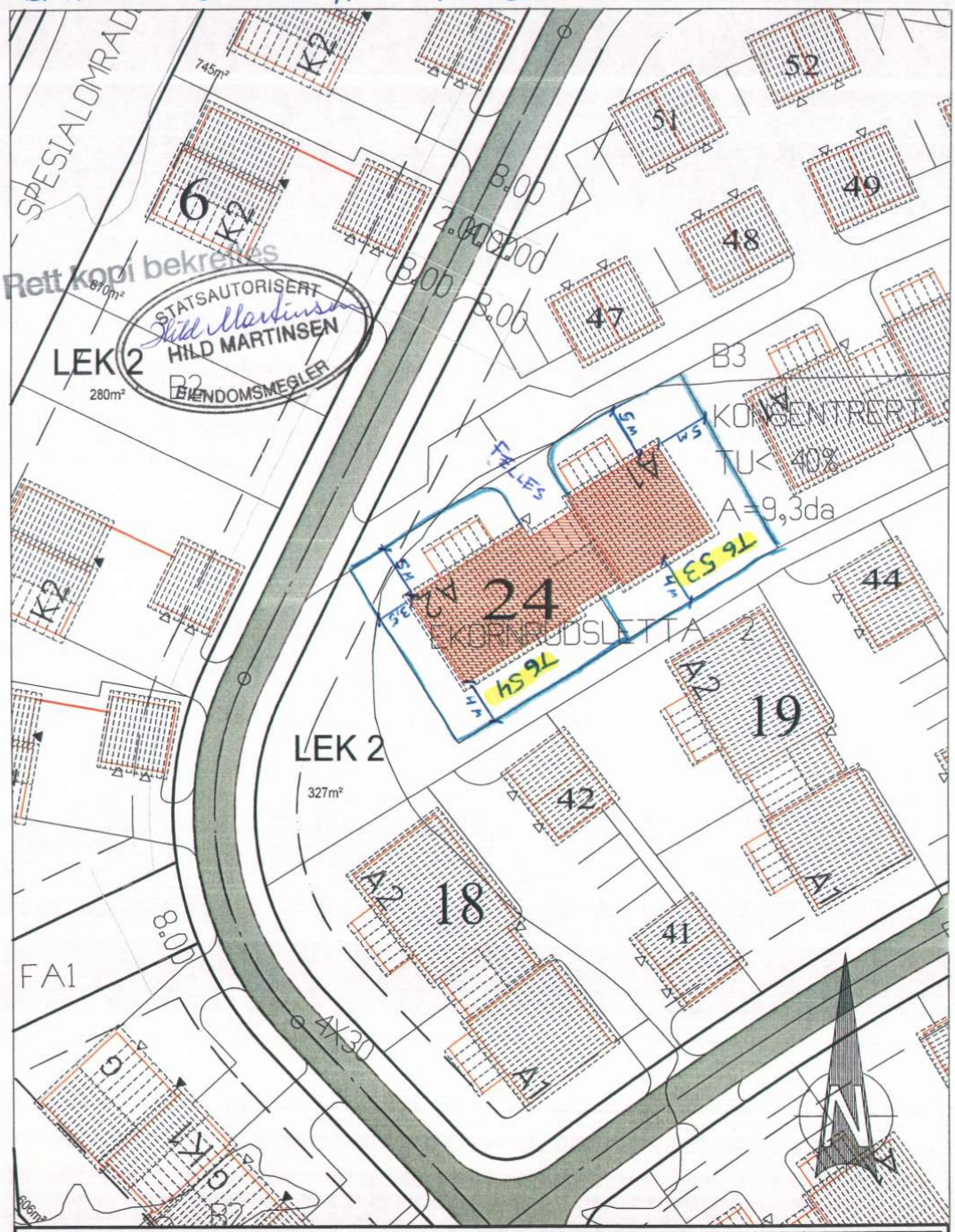


Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER

Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS		Situasjonskart Hus 23	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 19.04.2009	Ekornrudsletta 2	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401	ARK. ATLE KLUNGREHAUG	
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:500	Tegn.nr: 800	Jonsokveien 22, 1182 Oslo	
		tlf 22680205 / 90673478 – aklark@online.no	

18/44

EKSKLUSIVT UTEAREAL HUS 24 - SNR. 53+54 I 1. ETASJE

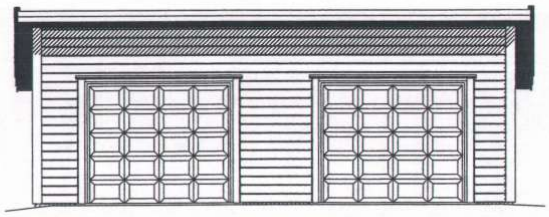


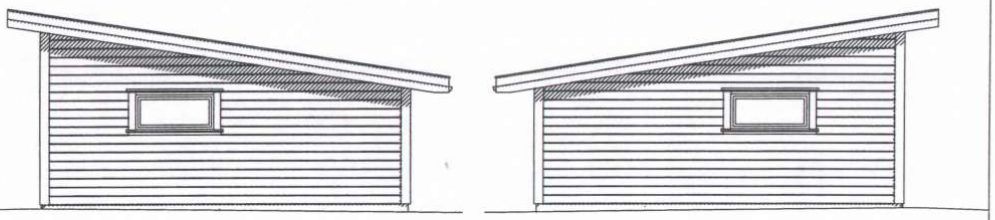
Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS		Situasjonskart Hus 24	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 19.04.2009	Ekornrudsletta 2	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401	ARK. ATLE KLUNGREHAUG	
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:500	Tegn.nr: 800	Jonsokveien 22, 1182 Oslo	
		tlf 22680205 / 90673478 - aklark@online.no	

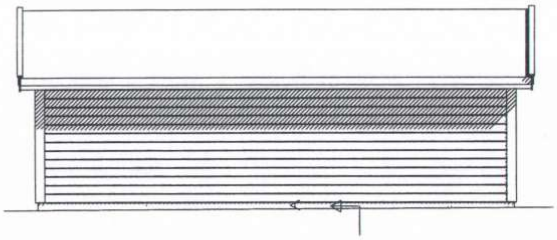
19/44

GARASJER SNR. 1 – 56 (TILLEGGSAREAL BYGNING)

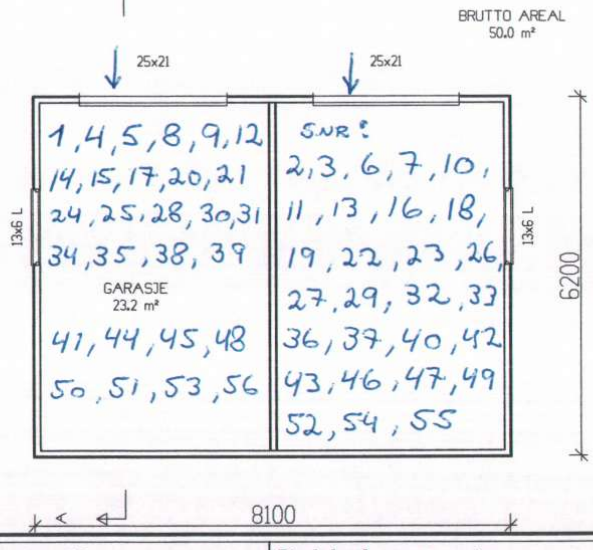
(FOR PLASSERING – SE SITUASJONSKART – KART 2)







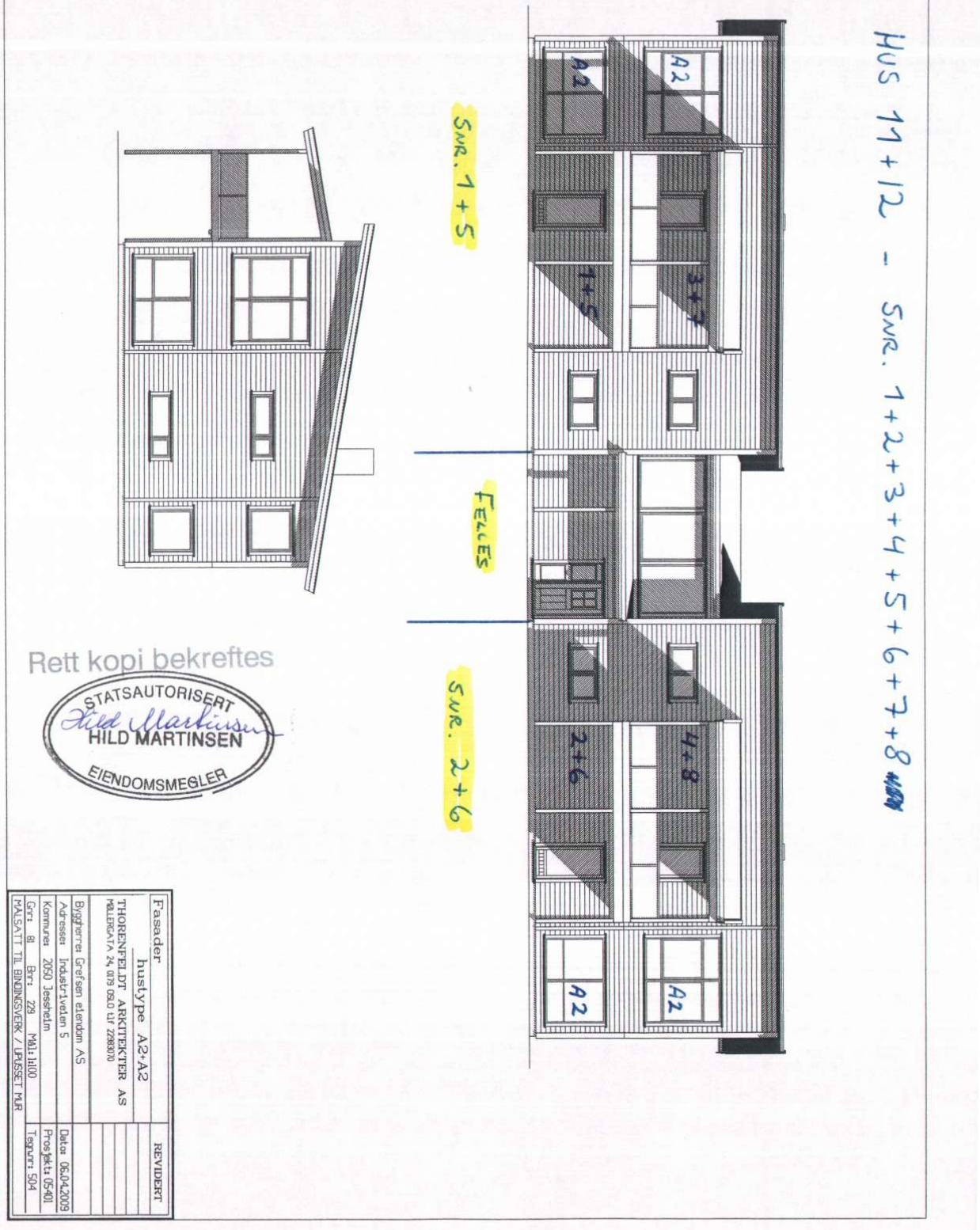
Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER



Tiltakshaver: Grefsen Eiendom AS		Dobbel garasje	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 19.04.2009	Garasje	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Jonsokveien 22, 1182 Oslo tlf 22680205 / 90673478 – aklark@online.no	
Gnr: Bnr: Mål: 1:100	Tegn.nr: 502		

20/44

HUS 11+12 - SNR. 1+2+3+4+5+6+7+8



Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER

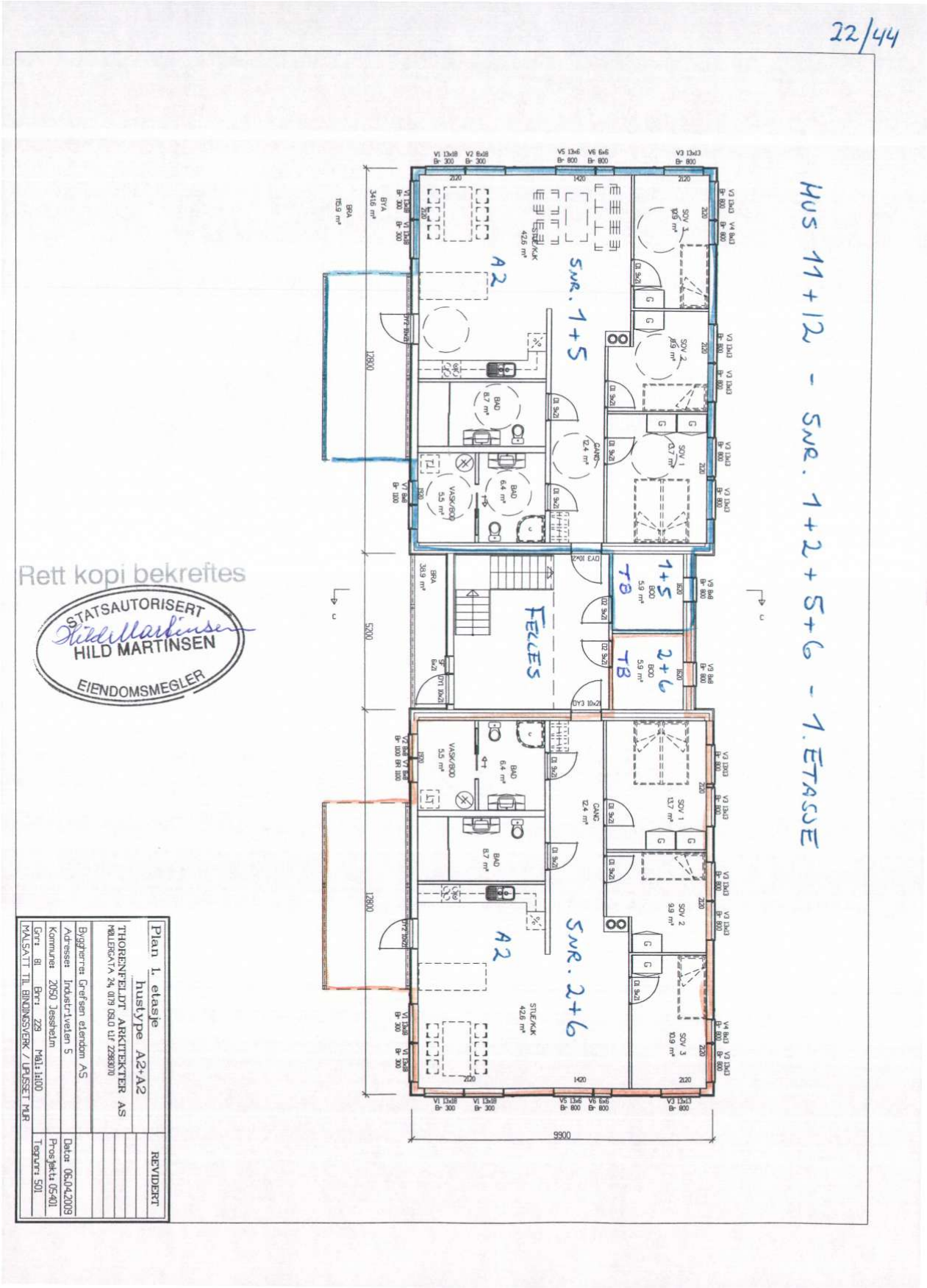
Fasader
hustype A2+A2
THORENFELDT ARKITEKTER AS
MØLLERGATA 24, 0179 OSLO Tlf 22830170
Byggherre: Grefsen eiendom AS
Adresse: Industrivelen 5
Kommune: 2050 Jessheim
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:100
MÅLSATT TIL BINDINGSVERK / UPUSSET MUR
REVIDERT
Dato: 06.04.2009
Prosjekt: 05401
Tegnnr: 504

21/44



Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
Hild Martinsen
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER

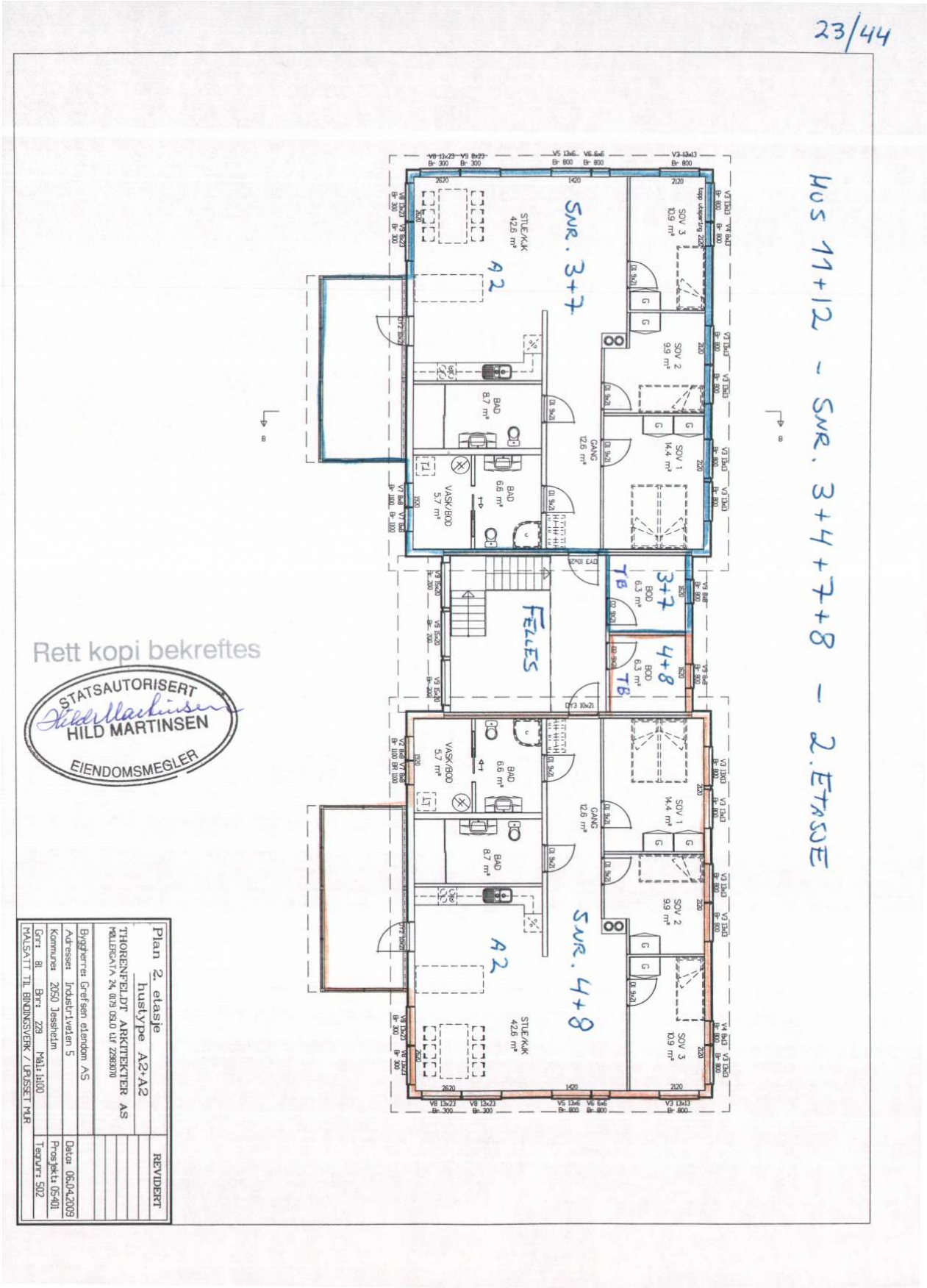
22/44



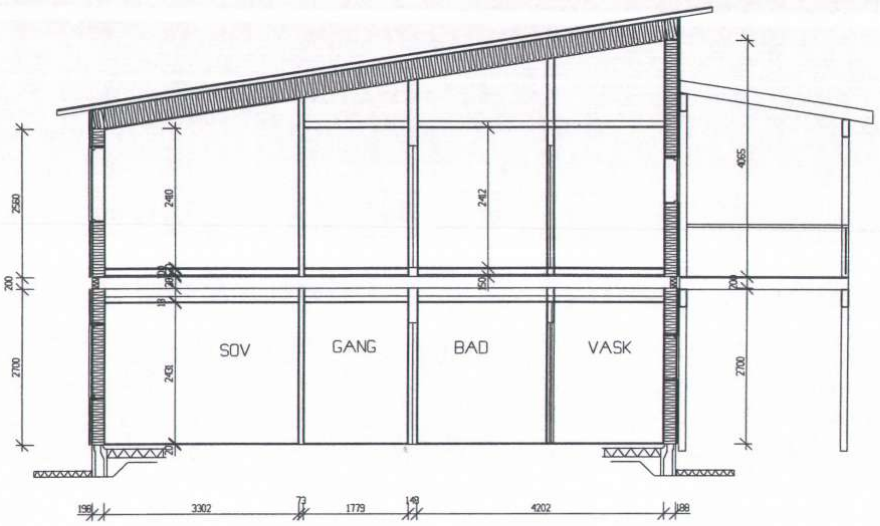
Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER

Plan 1. etasje	REVIDERT
hustype A2+A2	
THORENFELDT ARKITEKTER AS	
MØLLERGATA 24, 0179 OSLO Tlf 22883070	
Byggherre: Grefsen eiendom AS	
Adresse: Industriveien 5	Dato: 06.04.2009
Kommune: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401
Gnr: 81 Bnr: 229 Målestokk 1:100	Tegning: 501
MÅLSATT TIL BINDINGSVERK / UPUSSET MUR	

23/44

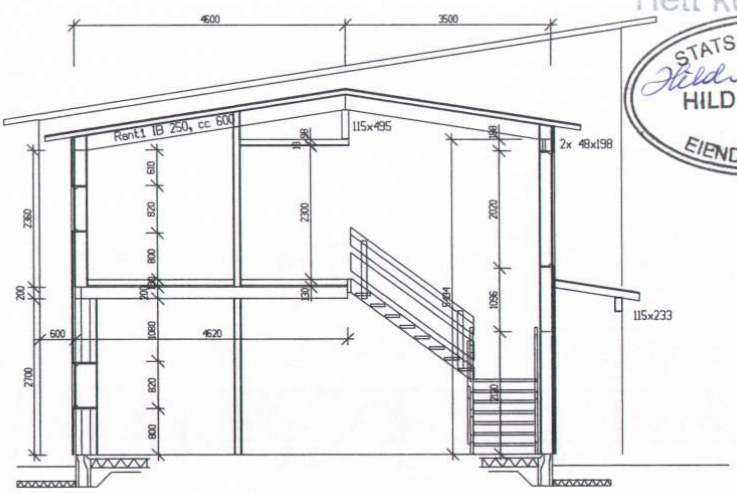

HUS 11+12 - SNR. 3+4+7+8 - 2. ETASJE
SNR. 3+7
SNR. 4+8
A2
A2
STUE/KJK 42.6 m²
BAD 8.7 m²
BAD 6.6 m²
VASK/BOD 5.7 m²
GANG 12.6 m²
SOV 1 14.4 m²
SOV 2 9.9 m²
SOV 3 10.9 m²
FELLES
TB
BOD 6.3 m²
3+7
4+8
Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER
Plan 2. etasje
hustype A2+A2
THORENFELDT ARKITEKTER AS
MØLLERGATA 24, 0179 OSLO Tlf 22983070
Byggherre: Grefsen eiendom AS
Adresse: Industriveien 5
Kommune: 2050 Jessheim
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:100
MÅLSATT TIL BINDINGSVERK / UPLISSET MUR
REVIDERT
Dato: 06.04.2009
Prosjekt: 05401
Tegnnr: 502

24/44



SNITT BB

Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER



SNITT CC

HUS 11 + 12

PRO arkitekt THORENFELDT ARKITEKTER AS
MØLLERGATA 24, 0179 OSLO tlf 22983070

PRO konstruksjoner, brann og installasjoner
Ark Atle Klungrehaug

Tiltakshaver: Grefsen eiendom AS		Snitt	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 06.04.2009	hustype A2+A2	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401	ARK. ATLE KLUNGREHAUG	
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:100	Tegn.nr: 503	Jonsokveien 22, 1182 Oslo	
		tlf 22680205 / 90673478 - aklark@online.no	

25/44

Hus 13-14-15-16-17-23. Snr. 9+10+11+12+13+14+15+16+17+18+19+20+21+22+23+24+25+26+27+28+49+50+51+52



Rett kopi bekreftes

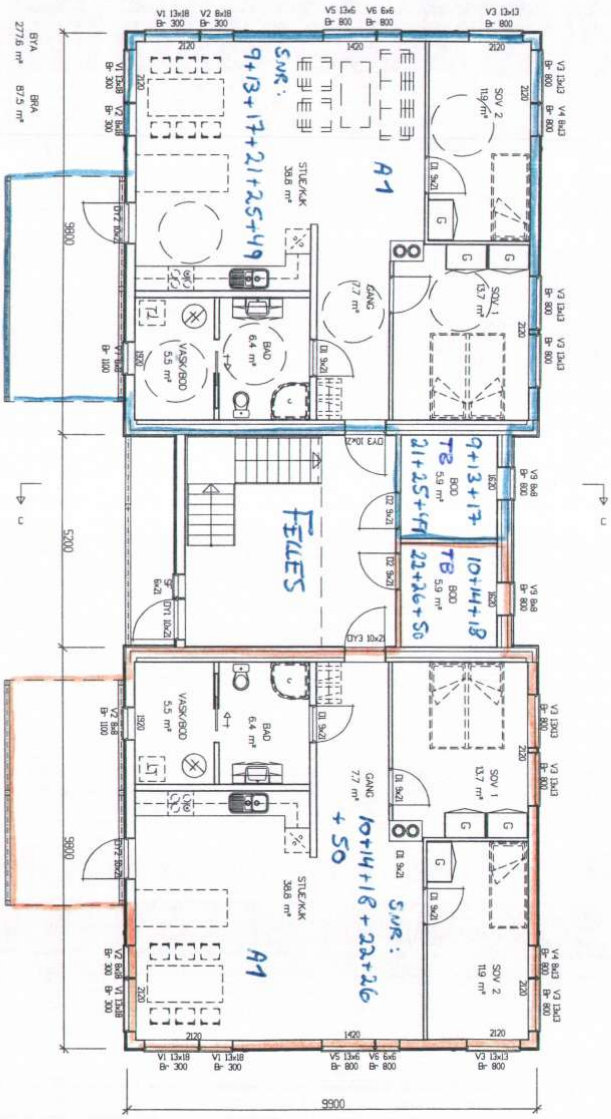
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER

Fasader		
Hustype A1-A1		REVIDERT
THORENFELDT ARKITEKTER AS MØLLERGATA 24, 0179 OSLO Tlf 22863070		
Byggherre: Grefsen eiendom AS		
Adresse: Industrivelen 5	Dato: 06.04.2009	
Kommune: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401	
Gnr: 81 Bnr: 229 Målt: h100	Tegnnr: 504	
MALSATT TIL BINDINGSVERK / UPUSSET MUR		


26/44
MUS 13-14-15-16-17-23. SVR. 9+10+13+14+17+18+21+22+25+26+49+50 i 1. ETG
11+12+15+16+19+20+23+24+27+28+51+52 i 2. ETG.
SVR: 10+14+18+22+26+50
SVR: 9+13+17+21+25+49
A1
A1
A1
A1
Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER
Fasader
Bustype A1-A1
THORENFELDT ARKITEKTER AS
MØLLERGATA 24, 0179 OSLO Tlf: 22983070
Byggherre: Grefsen eiendom AS
Adresse: Industriveien 5
Kommune: 2050 Jessheim
Gnr: 81 Bnr: 229 Målt: 1:100
MÅLSATT TIL BINDINGSVERK / UPUSSET MUR
REVIDERT
Dato: 06.04.2009
Prosjekt: 05401
Tegnnr: 505

27/44

HUS 13-14-15-16-17-23. SNR: 9+10+13+14+17+18+21+22+25+26+49+50 I 1. ETASJE



Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER

Plan 1. etasje
husstype A1+A1

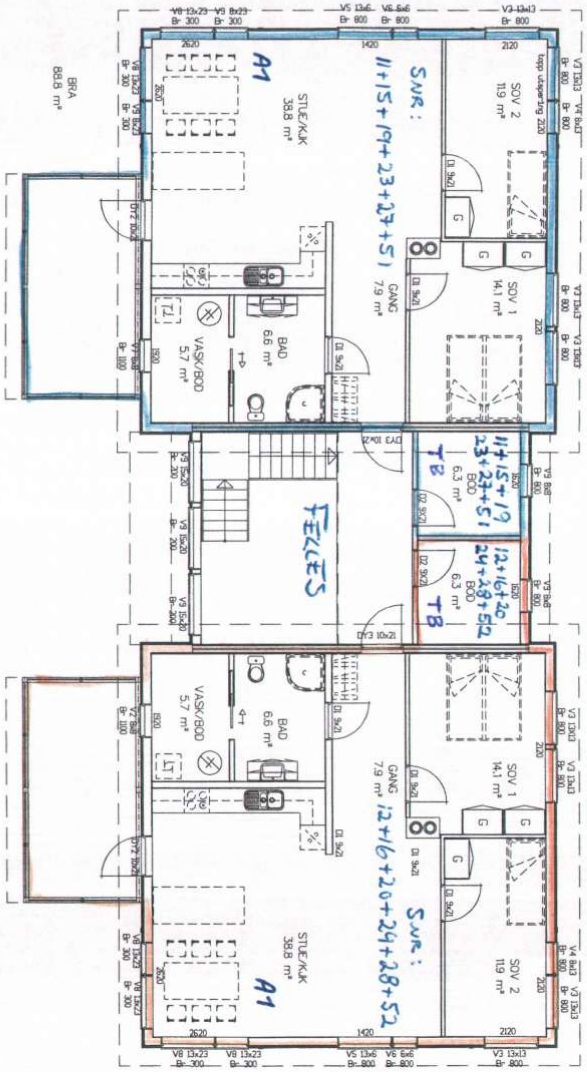
THORENFELDT ARKITEKTER AS
MØLLERGATA 24, 0179 OSLO Tlf 22383070

Byggherre: Grefsen eiendom AS
Adresse: Industrivegen 5
Kommune: 2050 Jessheim
Gnr. 81 Bnr. 229 Mål: 1:100
MÅLSATT TIL BINDINGSVERK / UPLISSET MUR

REVIDERT
Dato: 06.04.2009
Prosjekt: 05401
Tegnnr: 501

28/44

MUS 13-14-15-16-17-23. SNR. 11+12+15+16+19+20+23+24+27+28+51+52 - 2. ETASJE

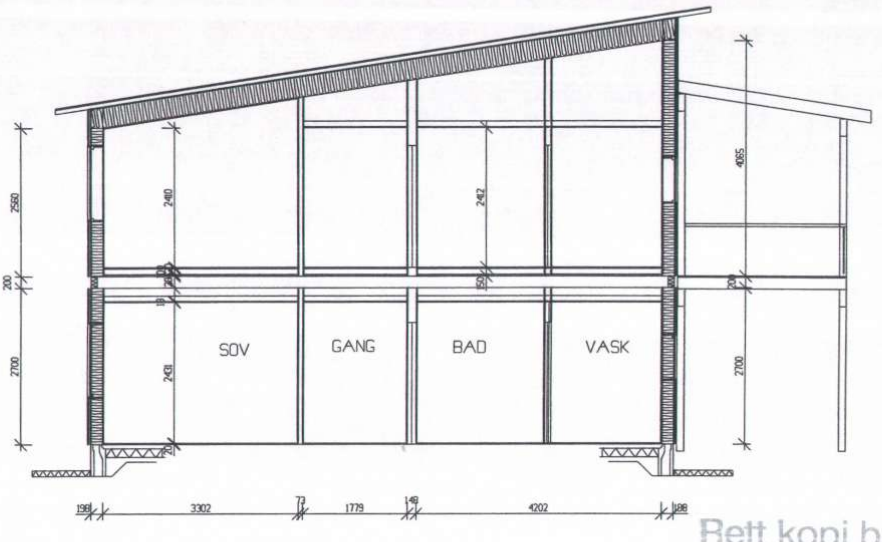


Rett kopi bekreftes

STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER

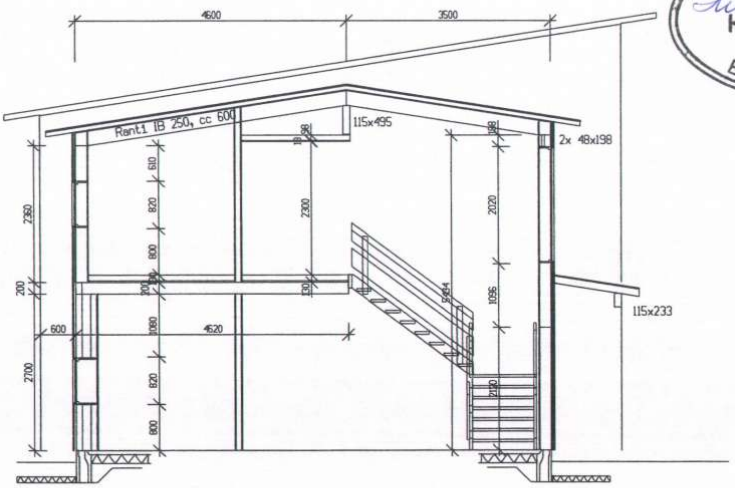
Plan 2. etasje	REVIDERT
husstype A1+A1	
THORENFELDT ARKITEKTER AS	
MØLLERGATA 24, 0179 OSLO Tlf 22383070	
Byggherre: Grefsen eiendom AS	Dato: 06.04.2009
Adresse: Industrivegen 5	Prosjekt: 05401
Kommune: 2050 Jessheim	Tegning: 502
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:100	
MÅLSATT TIL BINDINGSVERK / OPPSETT MUR	

29/44



SNITT BB

Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER



SNITT CC

Hus: 13-14-15-16-17-23

PRO arkitekt THORENFELDT ARKITEKTER AS
MØLLERGATA 24, 0179 OSLO tlf 22983070

PRO konstruksjoner, brann og installasjoner
Ark Atle Klungrehaug

Tiltakshaver: Grefsen eiendom AS		Snitt	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 06.04.2009	hustype A1+A1	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt:05401	ARK. ATLE KLUNGREHAUG	
Gnr: 81 Bnr:229 Mål:1:100	Tegn.nr:503	Jonsokveien 22, 1182 Oslo	
		tlf 22680205 / 90673478 - aklark@online.no	

30/44

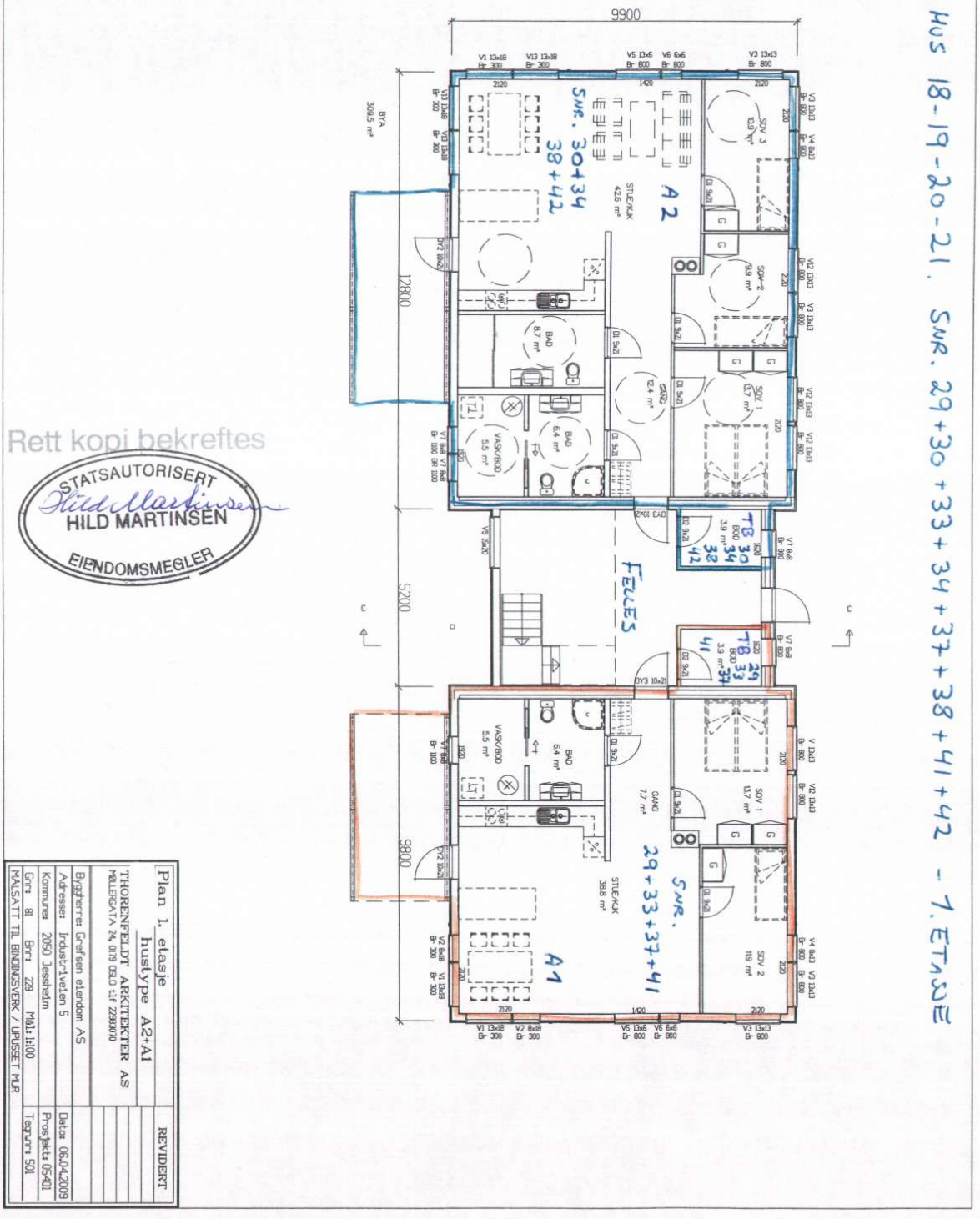


Rett kopi bekreftes

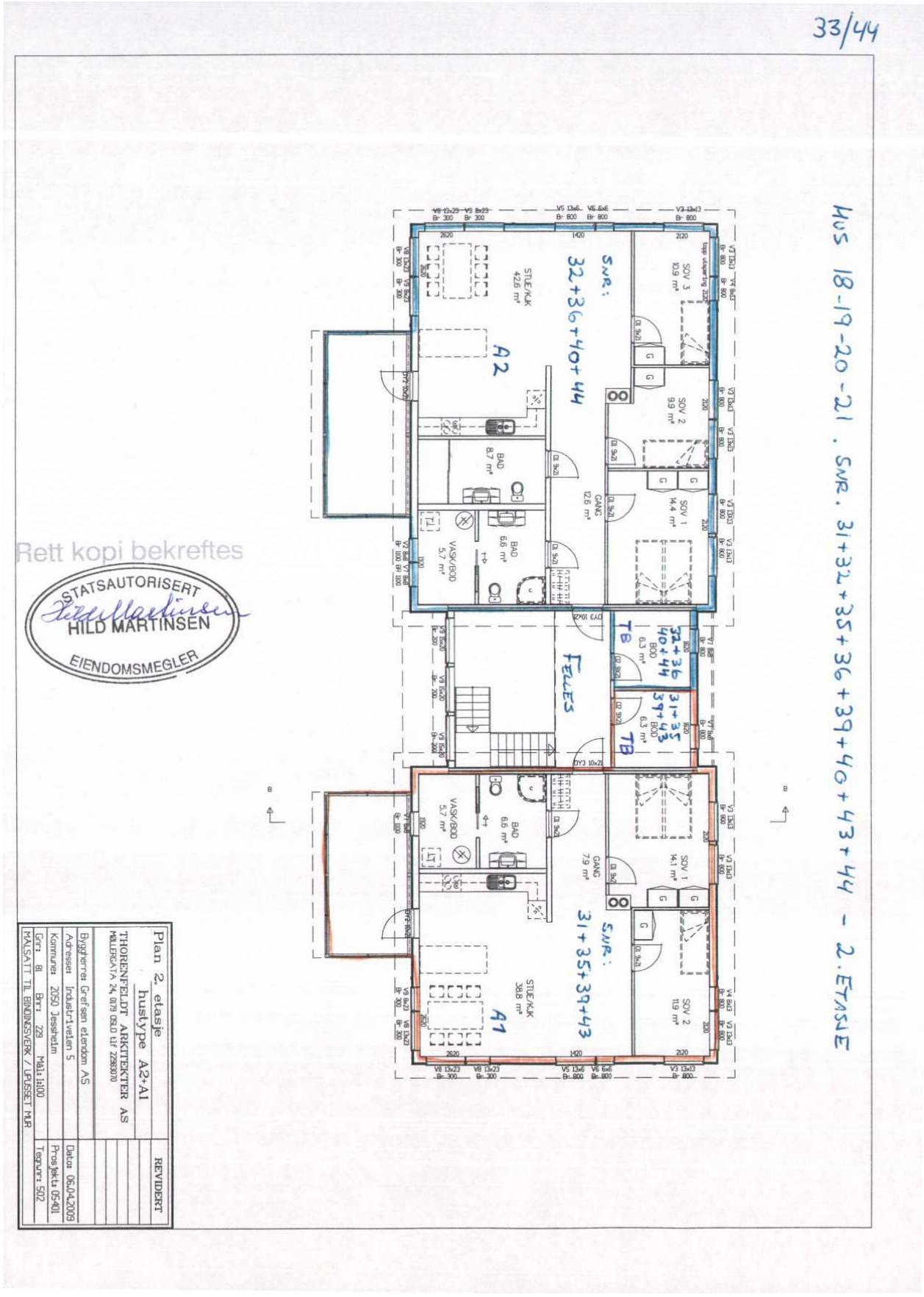
STATSAUTORISERT
Hild Martinsen
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER


31/44
MUS 18-19-20-21. SNR. 29+30+31+32+33+34+35+36+37+38+39+40+41+42+43+44
A1
A1
A2
A2
SNR: 29+33+37+41
FELLES
SNR. 30+34+38+42
29+33+37+41
31+35+39+43
30+34+38+42
32+36+40+44
Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER
Fasader
husstype A2+A1
REVIDERT
THORENFELDT ARKITEKTER AS
MØLLERGATA 24, 0179 OSLO Tlf: 22983070
Byggherre: Grefsen eiendom AS
Adresse: Industrivegen 5
Kommune: 2050 Jessheim
Gnr. 81 Brnr. 229 Mål: 1:100
MÅLSATT TIL BINDINGSVERK / UFRISSET MUR
Dato: 06.04.2009
Prosjekt: 05401
Tegnnr: 505

32/44


9900
12800
5200
9800
BYA 309.5 m²
A2
A1
SNR. 30+34 38+42
SNR. 29+33+37+41
FELLES
STUE/KJK 42.6 m²
STUE/KJK 38.8 m²
BAD 8.7 m²
BAD 6.4 m²
VASK/BOD 5.5 m²
GANG 12.4 m²
GANG 7.7 m²
SOV 3 10.3 m²
SOV 2 11.9 m²
SOV 1 13.7 m²
TB 30 34 38 42
TB 29 33 37 41
Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER
HUS 18-19-20-21. SNR. 29+30+33+34+37+38+41+42 - 1. ETASJE
Plan 1. etasje
Hustype A2+A1
REVIDERT
THORENFELDT ARKITEKTER AS
MØLLERGATA 24, 0179 OSLO Tlf: 22838070
Byggherre: Grefsen eiendom AS
Adresse: Industrivelen 5
Kommune: 2050 Jessheim
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:100
MÅLSATT TIL BINDINGSVERK / UPUSSET MUR
Dato: 06.04.2009
Prosjekt: 0540
Tegning: 501

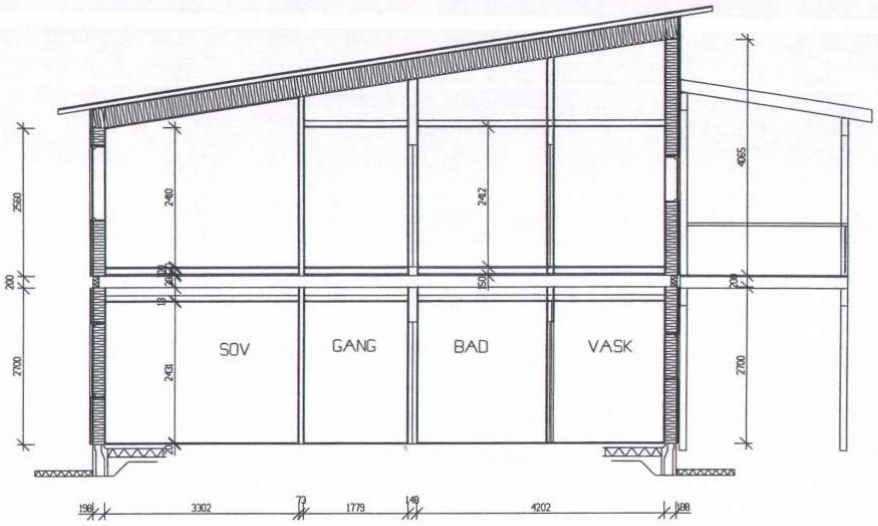
33/44



Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER

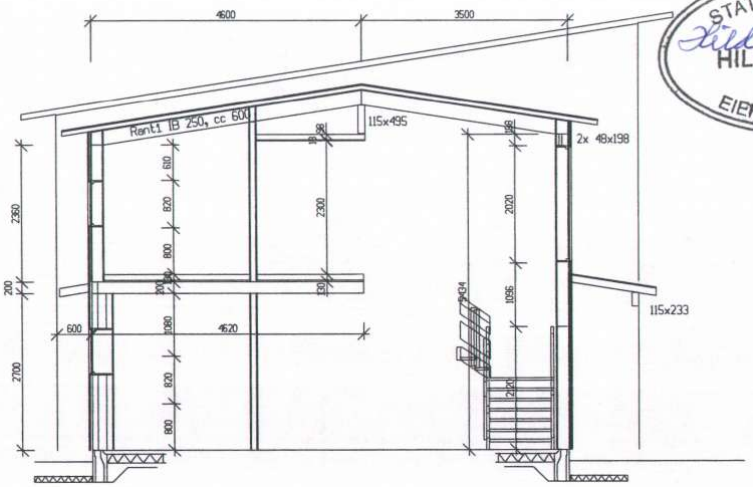
Plan 2. etasje	REVIDERT
hustype A2+A1	
THORENFELDT ARKITEKTER AS MØLLERGATA 24, 0179 OSLO tlf: 22833070	
Byggherre: Grefsen eiendom AS	Dato: 06.04.2009
Adresse: Industriveien 5	Prosjekt: 05401
Kommune: 2050 Jessheim	Tegning: 502
Gnr: 81 Bnr: 229 Målt: 1:100	
MÅLSATT TIL BINDINGSVERK / UPUSSET MUR	

34/44



SNITT BB

Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER



SNITT CC

HUS 18-19-20-21

Tiltakshaver: Grefsen eiendom AS		Snitt	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 06.04.2009	hustype A2+A1	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401	THORENFELDT ARKITEKTER AS	
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:100	Tegn.nr: 503	Møllergata 24, 0179 Oslo tlf 22983070	
		e-post: tt@thorenfeldt.no	

35/44



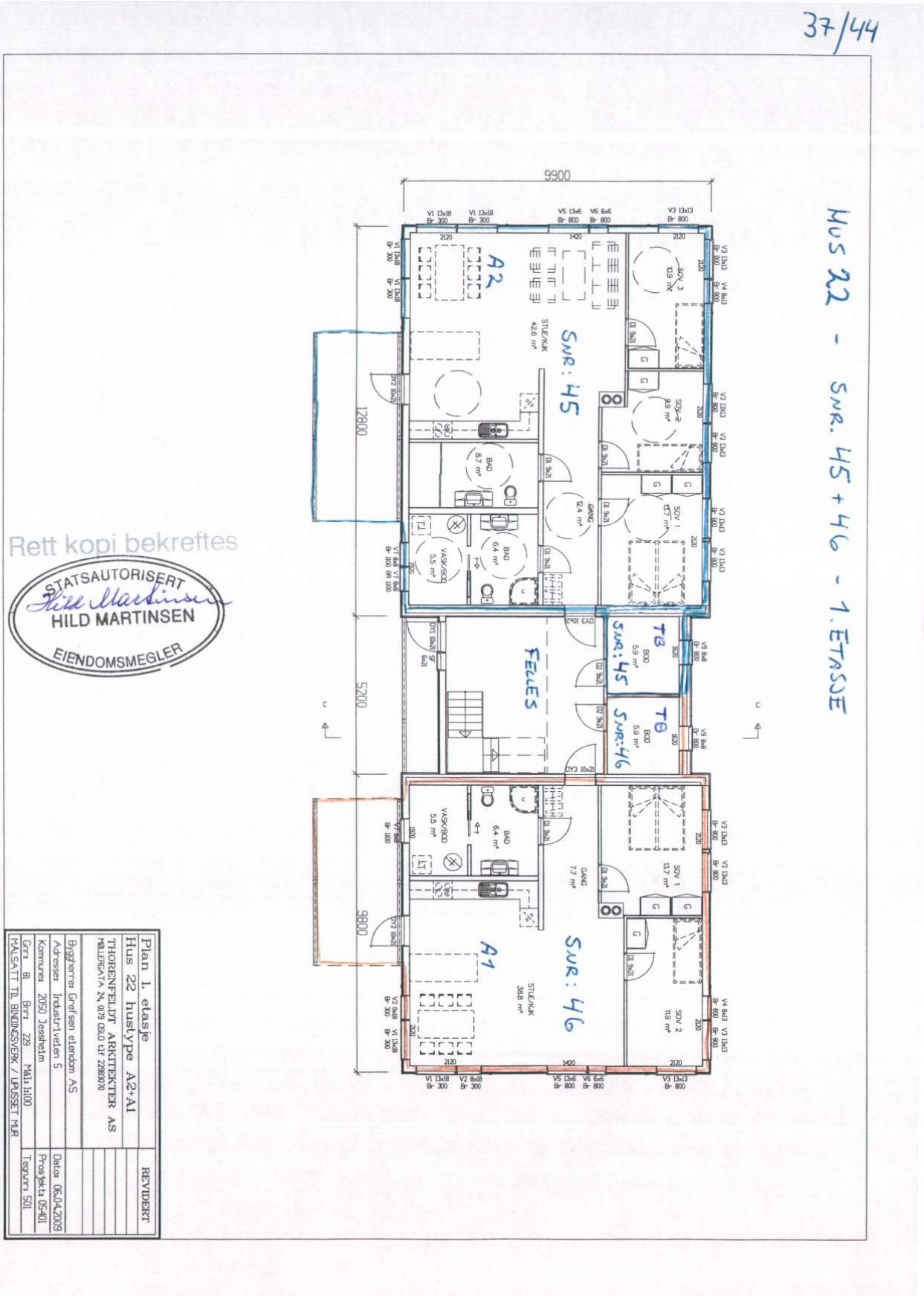
Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER

36/44



Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER

37/44



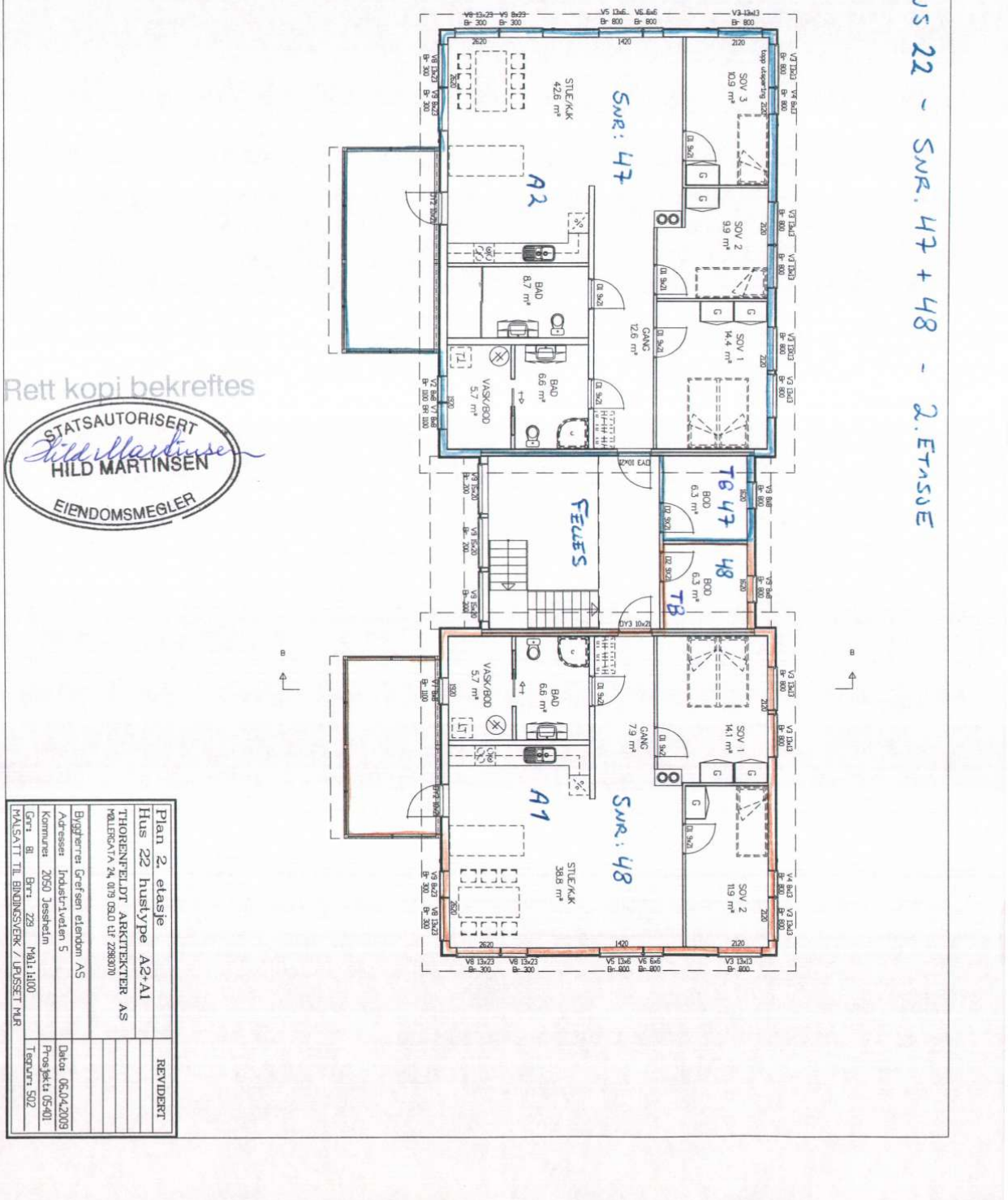
HUS 22 - SNR. 45 + 46 - 1. ETASJE

Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER

Plan 1. etasje	REVIDERT
Hus 22 hustype A2+A1	
THORENFELDT ARKITEKTER AS MØLLERGATA 24, 0179 OSLO tlf 22983070	
Byggherres Grefsen eiendom AS	Dato 06.04.2009
Adresse Industriveien 5	Prosjekt 05401
Kommune 2050 Jessheim	Tegnr. 501
Grnr. 81 Brnr. 229 Mål 1:100	
MÅLSATT TIL BINDINGSVERK / UPUSSET MUR	

38/44

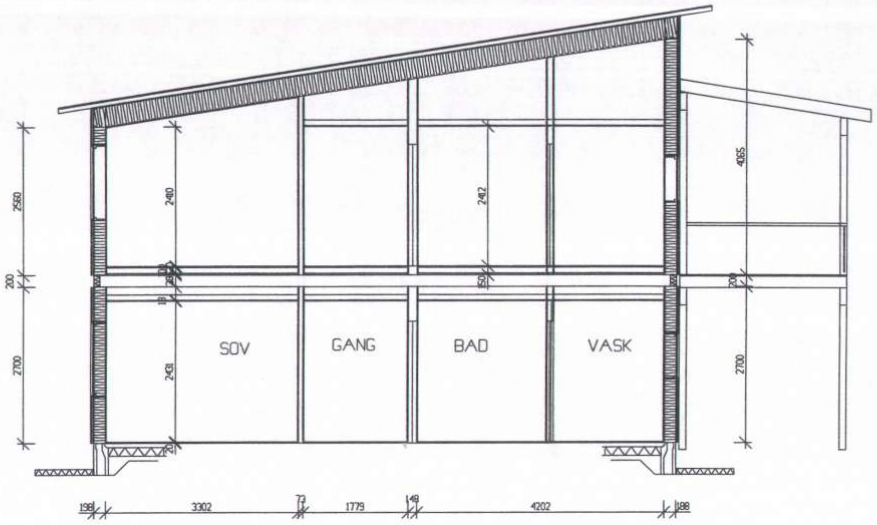
Hus 22 - Snr. 47 + 48 - 2. etasje



Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER

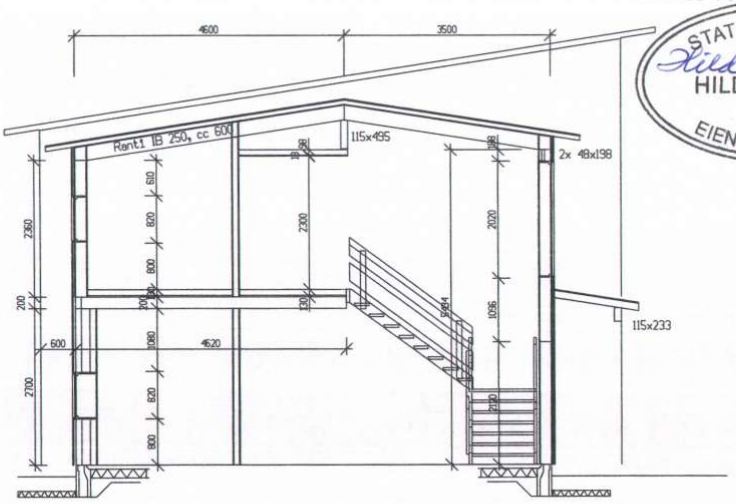
Plan 2. etasje	REVIDERT
Hus 22 hustype A2+A1	
THORENFELDT ARKITEKTER AS MØLLERGATA 24, 0179 OSLO Tlf: 2283070	
Byggherre: Grefsen eiendom AS	Dato: 06.04.2009
Adresse: Industriveien 5	Prosjekt: 05401
Kommune: 2050 Jessheim	Tegnr: 502
Gnr: 81 Bnr: 229 Målt: 1:100	
MALSATT TIL BINDINGSVERK / UPUSSET MUR	

39/44



SNITT BB

Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER



SNITT CC

Hus 22

Tiltakshaver: Grefsen eiendom AS		Snitt	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 06.04.2009	Hus 22 hustype A2+A1	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401	THORENFELDT ARKITEKTER AS	
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:100	Tegn.nr: 503	Møllergata 24, 0179 Oslo tlf 22983070	
		e-post: tt@thorenfeldt.no	

40/44



Rett kopi bekreftes

STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER

Fasader
Hus 24 hustype A1+A2
REVIDERT

THORENFELDT ARKITEKTER AS
MØLLERGATA 24, 0179 OSLO Lf: 22863070

Byggherre: Grefsen eiendom AS

Adresse: Industriveien 5
Dato: 06.04.2009

Kommune: 2050 Jessheim
Prosjekt: 05401

Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:100
Tegnr: 504

HALSATT TIL BINDINGSVERK / UPUSSET MUR

41/44



Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER

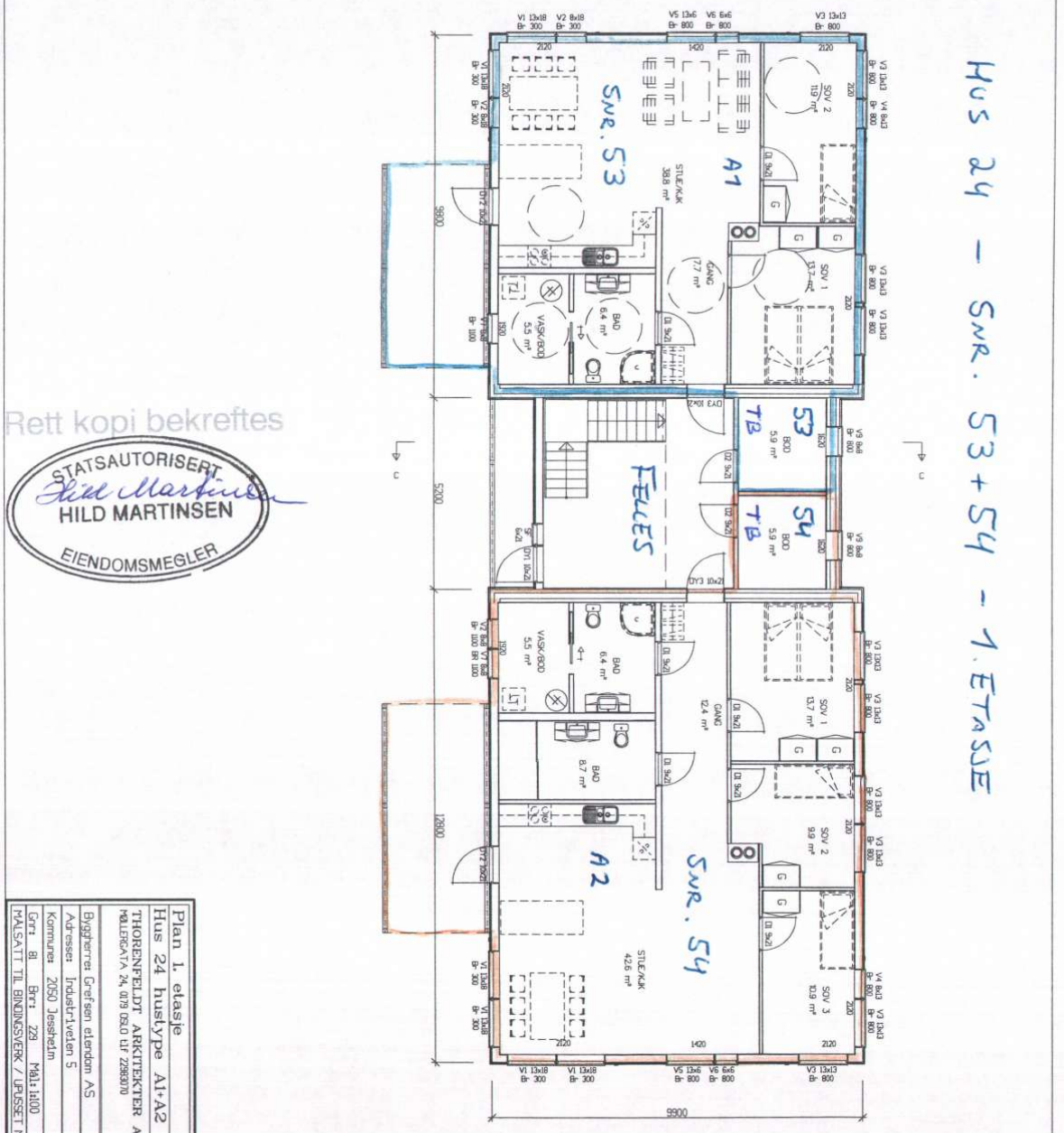
Fasader
Hus 24 hustype A1+A2
REVIDERT

THORENFELDT ARKITEKTER AS
MØLLERGATA 24, 0179 OSLO Tlf: 22983070

Byggherre: Grefsen eiendom AS
Adresse: Industrivegen 5
Kommune: 2050 Jessheim
Gnr. 81 Brnr. 229 Mål: 1:100
MÅLSATT TIL BINDINGSVERK / UPUSSET MUR

Dato: 06.04.2009
Prosjekt: 05401
Tegnnr: 505

42/44



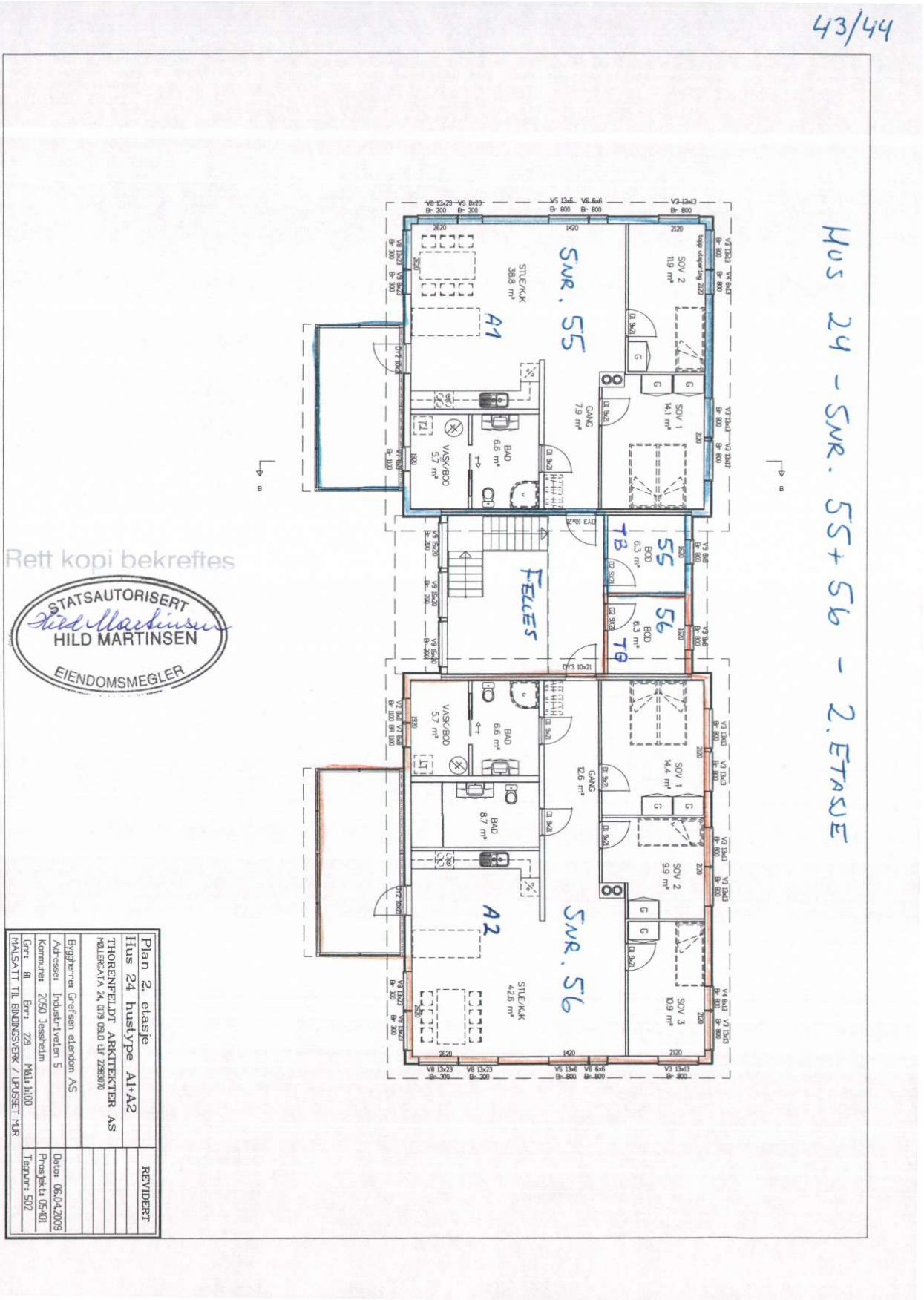
HUS 24 – SNR. 53+54 – 1. ETASJE

Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER

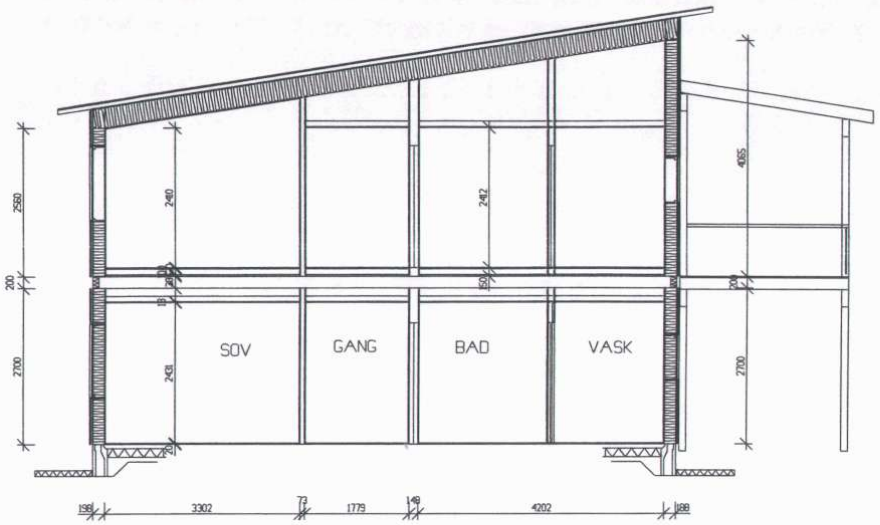
Plan 1. etasje	
Hus 24 hustype A1+A2	REVIDERT
THORENFELDT ARKITEKTER AS MØLLERGATA 24, 0179 OSLO Tlf 22983070	
Byggherres Grefsen eiendom AS	
Adresse: Industriveien 5	Dato 06.04.2009
Kommune: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401
Gnr. 81 Bnr. 229 Mål: 1:100	Tegnnr: 501

MÅLSATT TIL BINDINGSVERK / UPUSSET MUR

43/44

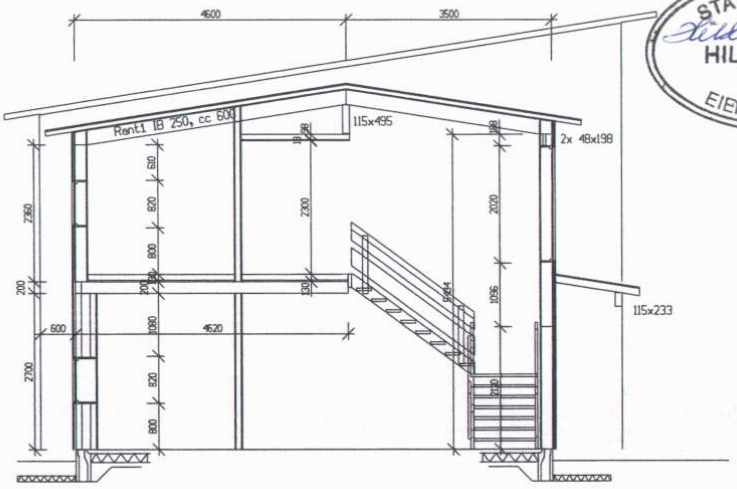

HUS 24 - SNR. 55+56 - 2. ETASJE
SNR. 55
SNR. 56
A1
A2
FELLES
TB
TG
STUE/KJK 38.8 m²
SOV 2 11.9 m²
SOV 1 14.1 m²
GANG 7.9 m²
BAD 6.6 m²
VASK/BOD 5.7 m²
BOD 6.3 m²
STUE/KJK 42.6 m²
SOV 1 14.4 m²
SOV 2 9.9 m²
SOV 3 10.9 m²
GANG 12.6 m²
BAD 8.7 m²
Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER
Plan 2. etasje
Hus 24 hustype A1+A2
REVIDERT
THORENFELDT ARKITEKTER AS
MØLLERGATA 24, 0179 OSLO TLF 22863070
Byggherrer Grefsen eiendom AS
Adresse: Industriveien 5
Kommune 2050 Jessheim
Gnr. 81 Bnr. 229 Målt 1:100
MÅLSATT TIL BINDINGSVERK / UPUSSET MUR
Dato: 06.04.2009
Prosjekt: 05401
Tegnnr: 502

44/44



SNITT BB

Rett kopi bekreftes
STATSAUTORISERT
HILD MARTINSEN
EIENDOMSMEGLER



SNITT CC

Hus 24

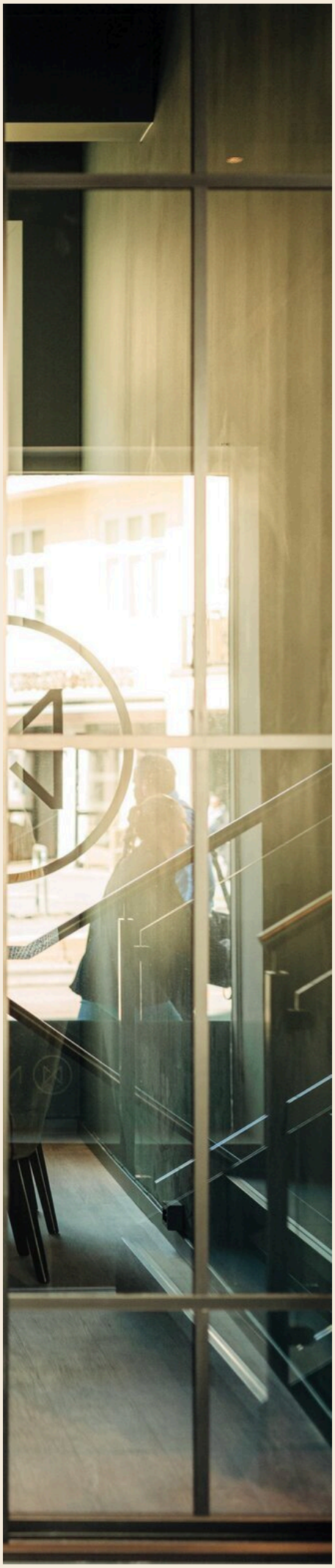
Tiltakshaver: Grefsen eiendom AS		Snitt	REVIDERT
Adresse: Industriveien 5	Dato: 06.04.2009	Hus 24 hustype A1+A2	
Postadr: 2050 Jessheim	Prosjekt: 05401	THORENFELDT ARKITEKTER AS	
Gnr: 81 Bnr: 229 Mål: 1:100	Tegn.nr: 503	Møllergata 24, 0179 Oslo tlf 22983070	
		e-post: tt@thorenfeldt.no	

Velkommen til

Nordvik Jessheim

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Romerike godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 47-0033/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åsmosvingen 32 2052 JESSHEIM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 308, snr 24 (ideell andel 1/1) / Gnr 81, bnr 32 (ideell andel 8/585) / Gnr 81, bnr 309 (ideell andel 8/585) i Ullens

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Eskil R. Tyskeberget

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Jessheim
e.tyskeberget@nordvikbolig.no
480 52 461