Onsrudvegen 47D, 2056 ALGARHEIM



PROPR.NO

Selger
Erzsebet Toth Schaubne
98058296

Prisantydning
3 890 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3209 Gnr. 88 Bnr. 32 Snr. 16

Strøkent enderekkehus med fantastisk utsikt | Moderne standard fra 2020 | Utleiepotensial | Lave felleskostnader.

PRISANTYDNING
kr 3 890 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 33 kr

TOTALPRIS
kr 3 890 033 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 500 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 13 744 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
123kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
6kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Rekkehus

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
6 515kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1956



Velkommen hjem! Enderekkehus med fantastisk utsikt og solrike uteplasser.



Attraktivt enderekkehus med gode solforhold og en stor, skjermet felles tomt.



Stor terrasse med fantastisk utsikt – perfekt for sene sommerkvelder.



Velkommen inn!



Lys og praktisk entré med god plass til avhenging av yttertøy og sko.



Lys og luftig stue med store vindusflater som rammer inn utsikten.Boligen er utstyrt med varmepumpe som sikrer et behagelig inneklima og lave fyringskostnader året rundt.



Inviterende sofakrok med lune fargevalg og flott naturlig lysinnslipp fra store vinduer.



Åpen og sosial løsning mellom stue og spisestue – perfekt for middager med familie og venner.



Koselig peis i stue som sprer varme til flere rom.



Kjøkken,her er det lagt vekt på både design og funksjonalitet.



Lyst og trivelig kjøkken med moderne innredning og flott utsikt som gir en god start på dagen.



Stilrent og moderne IKEA-kjøkken fra 2020.



Stor terrasse med plass til både spisegruppe og lounge. Her nyter man solen og den frie utsikten.



Klassisk og fin trapp som leder opp til boligens andre etasje, med smarte løsninger for både lys og innredning.



Lys og praktisk gang i 2. etasje med to smarte innebygde skap som gir rikelig med lagringsplass.



Hovedsoverom er lune og romslige, perfekt plassert for en god natts søvn i rolige omgivelser.



Hovedsoverom



Pent soverom med gode møbleringsmulig-heter og en rolig atmosfære.



Romslig og lunt soverom, perfekt som barnerom, gjesterom eller et inspirerende hjemmekontor.



Baderommet ble totalrenovert i 2020 og fremstår som et moderne velvære-rom med tidsriktige flisvalg og god belysning.



Stilren trapp som fører ned til underetasjen, hvor du finner vaskerom, ekstra baderom og gode lagringsmuligheter.



Stort potensial! Kjelleren kan innredes til utleiedel eller ekstra stue/soverom.



Ekstra baderom i underetasjen – svært praktisk for gjester eller om man velger å etablere utleiedel.



Vaskerom



Fasade med inngang



Pent opparbeidet uteområde med boltreplass for store og små.



Parkeringsplass



Utebod på ca. 6 kvm.



Flott oversikt over det barnevennlige nabolaget – her bor du trygt og rolig med kort vei til alt.



Her bor du med naturen som nærmeste nabo. Området byr på en unik kombinasjon av landlig idyll og moderne bofellesskap.



Flott beliggenhet som endebolig i en rolig blindvei. Her har man store grøntarealer rett utenfor døren og trygge omgivelser for barna.

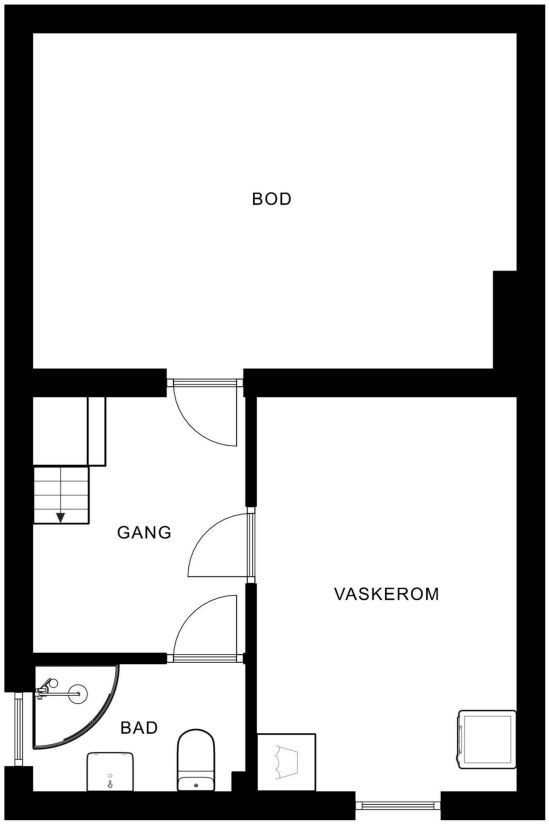


Idyllisk beliggenhet nær flotte turområder og natur, samtidig som Jessheim og Gardermoen er like i nærheten.



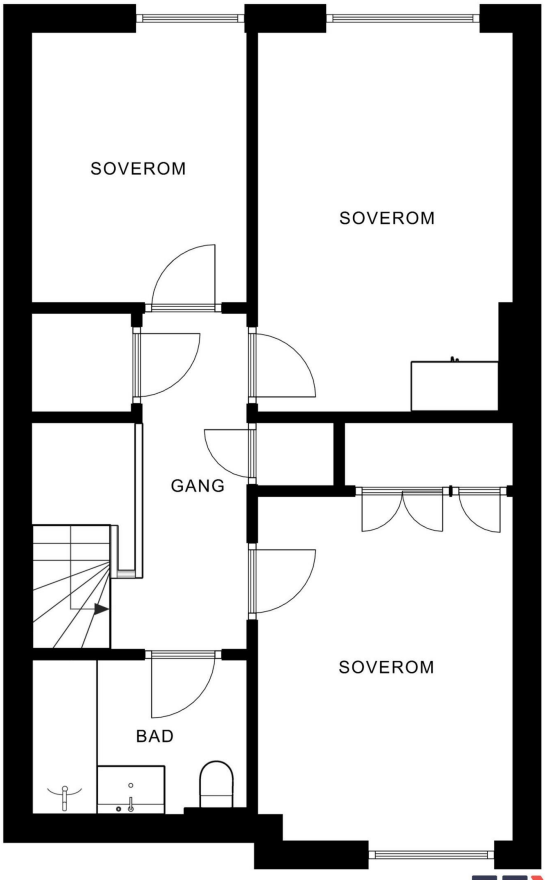
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning



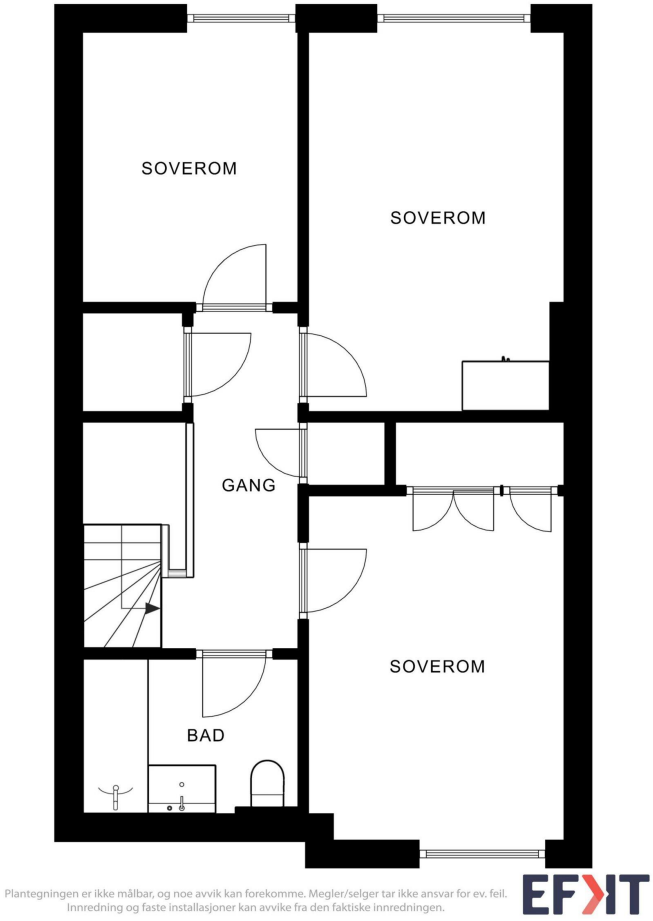
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning

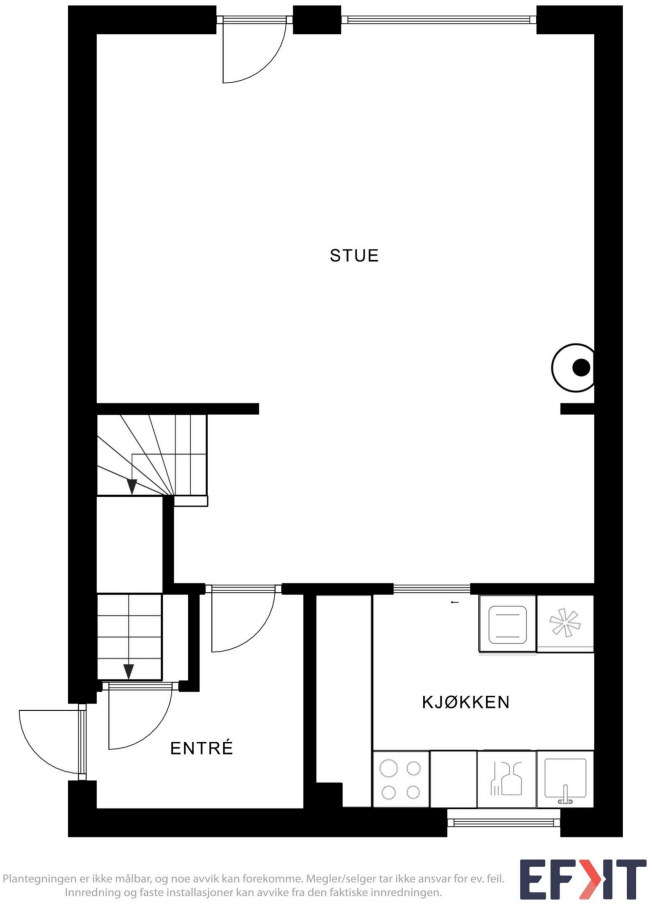


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning 2.etasje



Plantegning 2.etasje



Plantegning

Om boligen

Velkommen til et moderne og innflyttingsklart enderekkehus i et av områdets mest attraktive og barnevennlige nabolag. Her bor du stille og rolig med enestående utsikt fra en stor, solrik terrasse, kun en kort tur unna Jessheim sentrum. Med stilrent kjøkken og bad fra 2020, oppgradert el-anlegg fra 2026, svært lave felleskostnader og muligheten for utleiedel i kjelleren, ligger alt til rette for en økonomisk og bekymringsfri hverdag!
Boligen går over tre plan og har en meget praktisk og familievennlig rominndeling:
1. etasje: Velkomstentré, lyst og moderne kjøkken samt en romslig stue med spiseplass med utgang til terrasse og fantastisk utsikt.
2. etasje: Gang med gode lagringsløsninger, flislagt baderom og tre gode soverom.
Underetasje/Kjeller: Praktisk vaskerom, baderom nr. 2 og et romslig innredet rom (merk: rommet er ikke godkjent for varig opphold, men fungerer utmerket som bod/hobbyrom/ekstra boltreplass).
Det er biloppstillingsplass rett foran inngangspartiet, noe som gir enkel adkomst til boligen. I tillegg medfølger en praktisk utebod på ca. 6 kvm med gode lagringsmuligheter.
Rakst og stabilt fibernett inkludert!
Boligen er utstyrt med kjempebra fiberbredbånd fra GlobalConnect som sikrer en sømløs hverdag for både hjemmekontor, gaming og strømming.
Hastighet: Fiber 600/600 Mbps (symmetrisk linje).
Utstyr: WiFi6 Premium-ruter inkludert for optimal dekning i hele boligen.
Pris: Kun 328,– pr. mnd. (Dette er en svært gunstig kampanjepris).
Dette er en fiks ferdig løsning som er klar til bruk fra dag én!
Garantert strømpris ut 2027: Boligen er tilknyttet ordningen Norgespris, som sikrer en forutsigbar og lav strømpris helt frem til desember 2027. Denne avtalen følger strømmåleren og overdras til ny eier, noe som gir full kontroll på boutgiftene i en tid med svingende energipriser.Kun integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen. Øvrige løse hvitevarer medfølger ikke.

Beliggenhet

Som endebolig disponerer man en flott tomt som føles både privat og romslig. Hagen er pent opparbeidet (perfekt for trampoline og lek), og den store terrassen er en naturlig forlengelse av stuen. Området er kjent for sitt gode naboskap og trygge oppvekstmiljø for barn. Med kort vei til Jessheim har du alt av fasiliteter, shopping og transport rett i nærheten, samtidig som du kan trekke deg tilbake til stillheten hjemme.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

3 890 000 kr (Prisantydning)
33 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 890 033 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
97 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

109 840 kr (Omkostninger totalt)

---

3 999 873 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

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

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese

selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Tinglyste servitutter

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

Forbehold

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

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

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

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

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

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Rekkehus

Onsrudvegen 47 D, 2056 ALGARHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 88, bnr. 32, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 21696-1113

PropCloud ref nr: EG4886

Foretak: Skade og Tilstand AS

Vår ref: John-John Myhrovld

Medlem av

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.

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

SKADE OG TILSTAND AS

Skade og Tilstand AS, etablert i 2024 og drevet av John-John Myhrvold, tilbyr faglig solide takseringstjenester med fokus på trygghet, kvalitet og personlig oppfølging. John-John er utdannet bygningssakkyndig fagskoleingeniør, med fagbrev som tømrer og bakgrunn fra skadesaneringsbransjen.

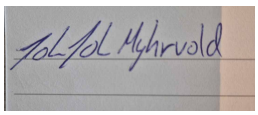
Denne kombinasjonen gir en bred forståelse for både bygningens tekniske tilstand og hvilke konsekvenser feil og skader kan ha for dem som bor der. Erfaringen brukes aktivt for å finne praktiske, faglig forankrede løsninger og bidra til trygge beslutninger for kundene.

Bedriften har særlig kompetanse innen skadetaksering, reklamasjonssaker og tilstandsvurderinger. Skade og Tilstand leverer tjenester innen tilstandsanalyse, reklamasjonstaksering, skadetaksering og annen teknisk bistand, hovedsakelig i Oslo og Akershus.

Selskapet etterstreber alltid rettferdige og godt dokumenterte vurderinger – med respekt for både bygget og menneskene det er til for.

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

Rapportansvarlig



John-John Myhrvold
Uavhengig Takstingeniør
post@skadeogtilstand.no
468 15 123

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.

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

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

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er opplyst skiftet i 2014 og består av betongtakstein. Taket er kun vurdert fra bakkenivå, noe som gir begrenset kontroll. Skader kan forekomme uten at dette er avdekket.

Undertak er inspisert fra kaldloft via loftsluke og består av rupanel. Saltak med sperrekonstruksjon. Takrenner, nedløp og beslag er i lakkert stål.

Yttervegger i isolert bindingsverk fra byggeår, etterisolert i 2014 og kledd med stående panel.

Vinduer fra 2014 med PVC-karmer og 2-lags glass. Vinduene fremstår i normal stand, men enkelte har behov for justering. Entrédør med glassfelt og balkongdør i tilsvarende utførelse.

Terrasse på ca. 36 m² med adkomst fra stue via trapp i tre. Utvendig bod ca. 6 m² (BRA-e). Utvendig trapp i metall.

Rekkehus i trekonstruksjon fra slutten av 1950-tallet, fundamentert på betongsåle med grunnmur i mur.

INNVENDIG Gå til side

2.etasje har laminatgulv, vegg- og takplater. Takhøyde er ca. 2,33 m på bad og ca. 2,43–2,46 m i øvrige rom.

1.etasje har fliser i gang og kjøkken, samt laminat i stue. Vegger med malte overflater og himlinger med Takess-plater. Takhøyde er ca. 2,39–2,40 m.

Kjeller har laminat og teppe på gulv, veggplater på vegger og takplater i himling. Takhøyde er ca. 2,12 m på bad og ca. 2,15 m i øvrige rom.

Løsøre er ikke flyttet ved befaring. Overflater er vurdert ut fra normal bruksslitasje. Mindre merker må påregnes, og noe overflateoppussing bør forventes. Oppgraderinger er opplyst utført som egeninnsats.

Etasjeskillere i trebjelkelag og betongdekke. Det er målt høydeavvik med laser:

Stue: ca. 16 mm totalt og ca. 23 mm over 2 meter
Kjøkken: ca. 8 mm
Kjellerstue: ca. 10 mm totalt og ca. 8 mm over 2 meter
Gang kjeller: 0 mm totalt og ca. 5 mm over 2 meter

Mursteinspipe fra byggeår med tilkoblet vedovn. Sotluke på loft.

Boligen har rom delvis under terreng. Grunnmur i Leca, innvendig utlektet og kledd. Det er utført hulltaking for fuktkontroll. Undersøkelsen gjelder kun målepunktet, og skjulte skader kan forekomme.

Innvendig malt tretrapp. Standard malte, profilerte dører. Enkelte dører har behov for justering og har normale bruksmerker.

VÅTROM Gå til side

Bad (1):
Våtrom rehabilitert i 2020. Det stilles krav til utførelse og dokumentasjon for å sikre fuktsikker løsning. Det foreligger begrenset dokumentasjon. Eier opplyser at tettesjikt og overflater er utført som egeninnsats, med enkelte bilder og kontrollerklæring fra rørlegger.

Badet har flislagte vegger, takplater i himling og flislagt gulv med gulvvarme. Plastsluk. Innredning med servant, ettgreps armatur, badekar med hånddusj og vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk.

Membranarbeider er udokumentert, noe som gir usikker kvalitet og levetid. Fuktmålinger viser verdier under grenseverdier, men gjelder kun målepunkt og gir ikke full vurdering av konstruksjonen. Hulltaking er utført fra tilstøtende rom.

Bad (2):
Våtrom fra 2020 med våtromsplater på vegger og takplater i himling. Flislagt gulv som er overmalt med ukjent malingstype. Plastsluk.

Eier opplyser at membran er utført som egeninnsats uten dokumentasjon. Badet er utstyrt med servantskap, dusjkabinett og gulvstående toalett. Mekanisk avtrekk.

Fuktmålinger viser verdier under grenseverdier, men måling er begrenset til ett punkt. Hulltaking er utført fra tilstøtende rom.

Vaskerom:
Våtrom fra byggeår. Løsninger tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, særlig ved overgang sluk/tettesjikt. Rommet vurderes som teknisk eldre.

Det må påregnes full rehabilitering for å oppnå dagens krav, inkludert utskifting av overflater og rør. Tidspunkt avhenger av bruk og videre utvikling.

Hulltaking er ikke utført grunnet murkonstruksjon. Det er gjennomført overflatesøk uten indikasjon på fukt, men skjulte forhold kan ikke utelukkes.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er oppgradert i 2020. Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt vask med ettgreps armatur. Oppvaskmaskin under benk. Nedfelt platetopp, gulvstående kjøleskap samt stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er opplyst oppgradert til rør-i-rør-system i 2020. Fordelerskap er plassert på bad i kjeller. Synlige vannrør er av plast. Kun synlige deler er vurdert, da øvrige rørføringer ligger skjult i konstruksjonen. Fullstendig vurdering krever spesialkompetanse. Ved mistanke om avvik anbefales videre undersøkelser.

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige avløpsrør er av plast (PVC), mens hovedføringer antas å være av støpejern. Kun synlige rør er vurdert. Tilstanden er ikke fullt ut kontrollert, og alder, fortetting og brudd utgjør risikofaktorer.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler og avtrekk fra kjøkken og bad.

Luft-til-luft varmepumpe med innedel i stue. Servicehistorikk er ukjent. Det anbefales jevnlig filterrens og service.

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom.

Det elektriske anlegget er kun vurdert visuelt i henhold til NS 3600. Dette erstatter ikke en full el-kontroll. Skjulte feil kan forekomme. Ved tvil, manglende dokumentasjon eller utførte arbeider uten samsvarserklæring anbefales kontroll av autorisert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas utført i tråd med byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det er ikke utført undersøkelser eller fremlagt dokumentasjon som bekrefter grunnforholdene. Ved behov for nærmere avklaring anbefales geotekniske undersøkelser.

Drenering skal lede bort overflate- og grunnvann fra grunnmur. Løsningen er ikke dokumentert og er kun vurdert visuelt. Funksjon avhenger av korrekt utførelse og bortledning av vann.

Drenering er opplyst oppgradert i 2014. Vedlikeholdshistorikk er ukjent. Det anbefales jevnlig kontroll og rens av drenssystemet.

Grunnmur er i betong. Boligen står på tilnærmet flat tomt.

Terreng bør ha fall bort fra grunnmur for å redusere fuktbelastning. Det anbefales fall på ca. 1:50 de første 3 meterne fra bygget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

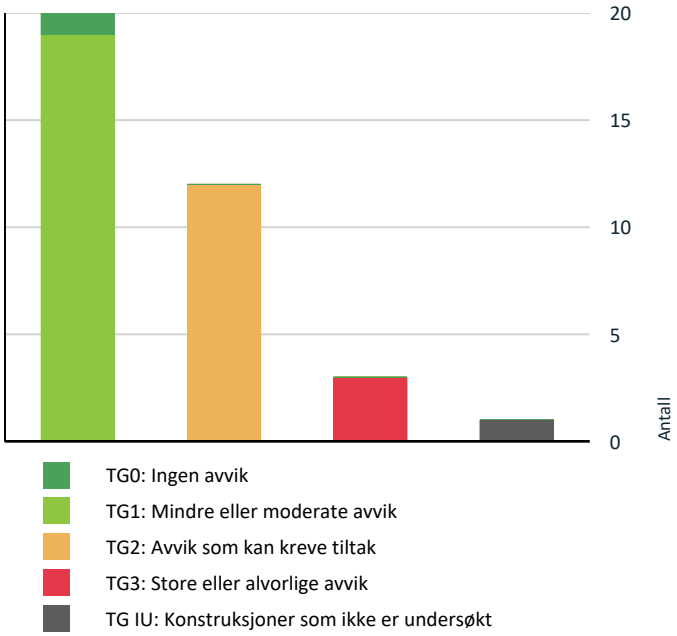
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger ved befaringstidspunkt. Rom er vurdert/benevnt etter dagens bruk.

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

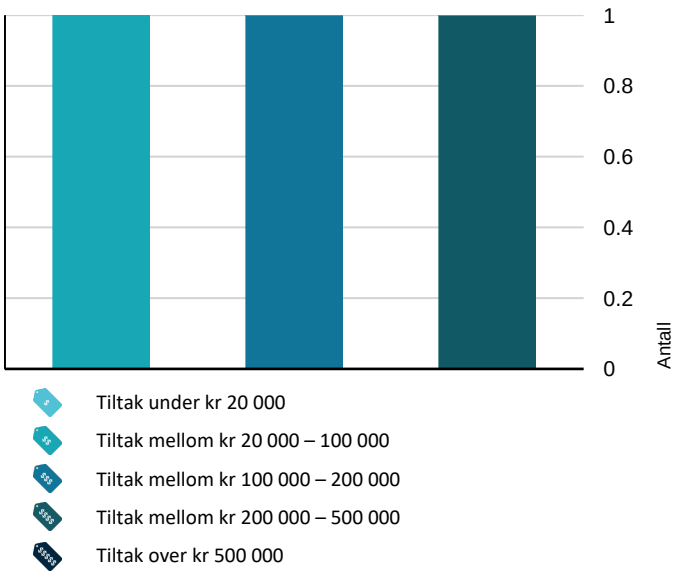
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1956

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

Vedlikehold
Vedlikeholdshistorikk for felles bygningsdeler er i hovedsak basert på tilgjengelig informasjon i denne rapporten. For ytterligere opplysninger om utført vedlikehold, utskiftninger eller planlagte tiltak må kjøper selv innhente dette fra sameiet, for eksempel gjennom styret, forretningsfører eller ved gjennomgang av vedlikeholdsplaner og protokoller.

Tilbygg / modernisering

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking er opplyst å være skiftet i 2014. Taket er tekket med betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Undertak tak er besiktiget fra kaldtloft via loftsluke.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløp, renner og beslag av lakkert stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Etterisolert i 2014 med stående kledning.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert redusert lufting bak utvendig panel. Det er samtidig observert mindre oppsprekking i nedre del av panelet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:
Redusert lufting kan føre til oppfukting av trekonstruksjonen og dårlig uttørkingsevne, noe som over tid kan gi økt risiko for råte- og fuktskader. Oppsprekking i nedre del av panelet kan bidra til ytterligere fuktopptak og akselerert nedbrytning av materialet.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting bak panelet for å sikre nødvendig uttørking. Skadet og oppsprukket panel bør skiftes eller utbedres, og overflater behandles for å redusere videre fuktopptak og slitasje.





Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakformet sperrekonstruksjon. Undertak av rupanel. Adkomst til kaldtloft via loftsluke. Loft er inspisert via loftsluke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert mangelfull lufting på kaldloft med begrenset luftsirkulasjon. Det er stedvis observert fuktskjolder og begynnende muggsopp, noe som indikerer kondensproblematikk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:
Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fuktig luft og kondensdannelse på kalde overflater. Dette gir økt risiko for mugg- og råteskader i takkonstruksjonen, redusert levetid på materialer og kan på sikt påvirke inneklimaet negativt.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting på kaldloftet, for eksempel ved åpninger ved raft og møne eller andre egnede ventilasjonsløsninger som sikrer gjennomstrømning av luft. Det bør også vurderes kontroll av dampsperre og lufttetthet mot underliggende etasje for å redusere fukttransport. Eksisterende fuktskader og mugg bør rengjøres og utbedres, og årsaken til kondensproblematikken må utbedres før eventuelle overflatebehandlinger.







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra 2014 med karmer av PVC og 2-lags glass.

Vinduene er visuelt inspisert og ser ut til å være i normalt god stand med tanke på deres alder. Ingen skader eller svekkelser som krever tiltak ble oppdaget.

Enkelte av vinduene har behov for justering.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør med glassfelt. Balkongdør med karmer av PVC og 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse av trekonstruksjoner og terrassebord.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av metall for adkomst gang.
Utgang fra stue til terrasse via trapp av tre.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

Tilstandsrapport

Rekkehus i trekonstruksjon oppført på slutten av 1950-tallet.
Fundamentert på støpt betongsåle med grunnmur i murkonstruksjon.
Bærende vegger i isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående panel. Saltak tekket med betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

2.etasje har laminatgulv, veggplater og takplater.
Takhøyde er målt til ca. 2,33 m på bad og ca. 2,43–2,46 m i øvrige rom.

1.etasje har fliser i gang og kjøkken, mens det er laminatgulv i stue.
Veggflater er utført med malte overflater, og himlinger er kledd med Takess-plater.
Takhøyde er målt til ca. 2,39–2,40 m.

I kjeller er det laminat og teppe på gulv. Vegger er kledd med veggplater og himlinger med takplater.
Takhøyde er målt til ca. 2,12 m på bad og ca. 2,15 m i øvrige rom.

Det er ikke flyttet på løsøre eller innbo i forbindelse med befaringen. Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker, sår og merker må forventes i en brukt bolig. Det må påregnes behov for noe overflateoppussing ved kjøp av eiendommen.

Innvendige overflater er oppusset som egeninsatts.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekk i fug og løs flis i gang. På kjøkken er det registrert sprekk i fuger. I stue er det observert hakk i gulvoverflater. I kjeller er det stedvis manglende eller utilstrekkelig avstiving på baksiden av veggplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:
Sprekker i fug og løs flis kan medføre økt risiko for fuktopptak og videre skade på underliggende konstruksjon, samt redusert levetid på overflaten. Hakk i gulv er i hovedsak et kosmetisk forhold, men kan utvikle seg ved videre slitasje. Manglende avstiving bak veggplater i kjeller kan føre til bevegelser i veggkonstruksjonen, redusert stabilitet og økt risiko for skader på overflater over tid.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre fuger og reetablere løs flis i gang, samt reparere eller skifte fuger på kjøkken der det er sprekkdannelser. Hakk i gulv kan utbedres ved lokal reparasjon eller utskifting av berørte materialer ved behov. I kjeller bør veggkonstruksjonen åpnes og det etableres tilstrekkelig avstiving bak veggplatene for å sikre stabil og varig konstruksjon.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillene er utført med trebjelkelag og betongdekke.

For å identifisere eventuelle skjevheter i gulv mot grunn og i etasjeskillere er det benyttet nivelleringslaser.

Følgende målinger er registrert:
I stue er det målt et avvik på ca. 16 mm over hele rommet, og ca. 23 mm over en målelengde på 2 meter.
På kjøkken er det målt ca. 8 mm avvik både over hele rommet og over 2 meter.
I kjellerstue er det målt ca. 10 mm over hele rommet og ca. 8 mm over 2 meter.
I gang i kjeller er det målt 0 mm avvik over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

Tilstandsrapport

Det er registrert høydeforskjeller i etasjeskillet på over 20 mm målt over en lengde på 2 meter. Dette overstiger anbefalte toleranser for planhet og indikerer skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:
Slike avvik kan medføre ujevne gulvflater og redusert brukskomfort. Skjevheter kan også påvirke montering av innredning og føre til økt slitasje på overflater. I enkelte tilfeller kan det indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å nærmere vurdere årsaken til høydeforskjellene. Ved behov kan det utføres tiltak som avretting av gulv eller utbedring av underliggende konstruksjon for å oppnå en jevnere overflate.



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeår. Boligen har tilkoblet vedovn. Sotluke på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipevanger er ikke synlige for kontroll. Det er registrert for liten avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Det er også observert sprekk i ildstein i ovn. Pipen er av eldre teglstein med ukjent vedlikeholdshistorikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:
Manglende innsyn i pipevanger gir usikkerhet rundt tilstand og eventuelle skjulte skader. For liten avstand til brennbart materiale medfører økt risiko for overoppheting og brann. Sprekk i ildstein kan påvirke ovnens funksjon og sikkerhet. Eldre teglpipe med ukjent vedlikehold kan ha redusert tetthet og økt risiko for lekkasje av røyk eller brannspredning.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av pipe og ildsted, herunder vurdering fra kvalifisert fagperson eller feiervesen. Avstand til brennbart materiale må utbedres i henhold til gjeldende krav. Sprekk i ildstein bør repareres eller ildstedet skiftes ved behov. Det anbefales også kontroll og eventuell rehabilitering av pipeløpet basert på tilstand og alder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

Tilstandsrapport

Boligen har oppholdsrom delvis under terreng. Grunnmuren er oppført i leca og er innvendig utlektet med trekonstruksjon og kledd med panelplater. Det er utført hulltaking i vegg for å vurdere eventuell fuktproblematikk i konstruksjonen. Undersøkelsen gir et øyeblikksbilde og gjelder kun det undersøkte området. Tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen er ikke kjent, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt trapp av tre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige, standard malte profilerte dører. Enkelte dører har behov for justering, og det er registrert mindre bruksmerker på flere av dørene.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ved rehabilitering av våtrom stilles det krav til planlegging, utførelse og dokumentasjon i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) med tilhørende veiledning. Et våtrom skal være fuktsikkert, med løsninger og materialvalg som reduserer risikoen for fuktskader ved normal bruk. Det stilles særskilte krav til blant annet fall til sluk, tettesjikt i våtsoner og håndtering av lekkasjevann.

For tiltak gjennomført i 2020 skal det foreligge dokumentasjon som viser hvordan arbeidet er utført. Dette inkluderer opplysninger om produktvalg, plassering og type membran, detaljer for utførelse, samt samsvarserklæringer for tekniske installasjoner som vann og elektrisitet.

Dokumentasjonen skal inngå i boligens FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) og være lagret i utførende virksomhets kvalitetssikringssystem (KS-system).

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om hvordan tiltaket er gjennomført, og kan ha betydning ved eierskifte, reklamasjon eller vurdering av våtrommets tekniske kvalitet.

Eier opplyser om at våtrommets tettesjikt og overflater er utført som egeninnsats, Det er fremlagt enkelte bilder på utførelse samt kontrollerklæring fra rørlegger.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Palater i himling.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert sprekk i flisfug mellom vegg og toalettkasse, samt oppsprekking i fug ved vindu.

Konsekvens/tiltak

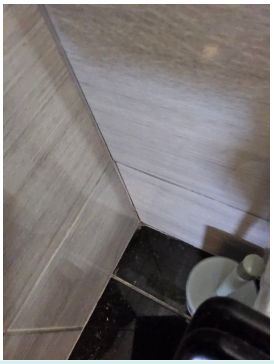
• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:
Sprekkdannelser i fuger kan medføre økt risiko for fuktopptak i underliggende konstruksjon og redusert tetthet. Over tid kan dette føre til skader på materialer og svekket levetid.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre fugene ved å fjerne skadet materiale og etablere nye, tette fuger. Arbeidet bør utføres med egnede produkter tilpasset bruksområdet for å sikre varig løsning.





2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert lokalt motfall og mindre fall enn anbefalte krav i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

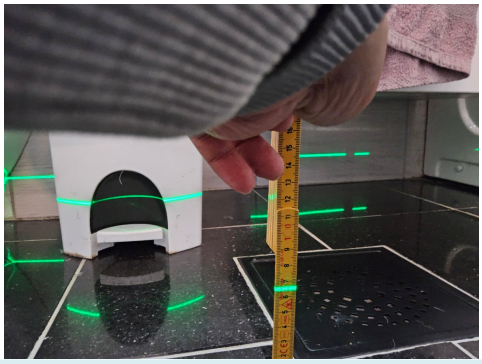
Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

Tilstandsrapport

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:
Motfall og utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og fuktbelastning på overflater og underliggende konstruksjon. Over tid kan dette medføre fuktskader og redusert levetid.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk i henhold til gjeldende anbefalinger. Dette kan innebære lokal utbedring eller full oppbygging av fall, avhengig av omfang og løsning.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Eier opplyser at membranarbeider er utført som egeninnsats. Materialvalg og utførelse er udokumentert, noe som medfører usikkerhet knyttet til kvalitet og levetid på tettesjiktet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membranarbeider er opplyst utført som egeninnsats uten dokumentasjon på materialvalg, oppbygning eller utførelse. Det foreligger usikkerhet knyttet til løsning ved dør- og vindusåpninger samt rundt rørgjennomføringer. Det er ikke registrert slukmansjett ved sluk, og membran er ikke tilstrekkelig ført opp bak våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:
Mangelfull og udokumentert utførelse av tettesjikt gir høy risiko for svikt i våtrommets fuktsikring. Dette kan medføre fuktinntrengning i konstruksjonen med utvikling av skjulte skader som råte og mugg, samt redusert levetid på bygningsdeler og økte utbedringskostnader.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare oppbygning og funksjon av tettesjiktet. På bakgrunn av registrerte forhold må det påregnes omfattende utbedring eller full rehabilitering av våtrommet, med korrekt utførelse av membran, sluktilkobling og gjennomføringer. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer, servant og ettgreps armatur. Videre er det badekar med hånddusj samt vegghengt toalett.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert manglende avrenning mot sluk for eventuelt lekkasjevann fra sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:
Manglende avrenning kan føre til lekkasjevann som ikke ledes kontrollert til sluk. Dette kan medføre skjult fuktoppsamling i konstruksjonen, med risiko for mugg, råte og følgeskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenning/overløpsløsning fra sisterne til sluk eller annet godkjent avløp.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Gjennomførte målinger viser fuktverdier under grenseverdiene for det som anses som skadelig fukt i lukkede konstruksjoner. Det understrekes at dette er en øyeblikksmåling, og at det kun er foretatt måling i én vegg. Måleresultatet alene gir derfor ikke grunnlag for å utelukke fuktproblemer i konstruksjonen som helhet, og det kan ikke utelukkes at andre deler med vanninstallasjoner kan være påvirket.

Hulltaking og fuktmålinger er utført i henhold til bestemmelsene gitt for tilstandsanalyse ved avhending av bolig, jf. krav i NS 3600 og tilhørende forskrift. Undersøkelsene er gjennomført på egnede steder med formål å avdekke eventuelle skjulte fuktskader eller avvik i våtsoner.

Måling utført på soverom mot våtrom

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Ved rehabilitering av våtrom stilles det krav til planlegging, utførelse og dokumentasjon i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) med tilhørende veiledning. Et våtrom skal være fuktsikkert, med løsninger og materialvalg som reduserer risikoen for fuktskader ved normal bruk. Det stilles særskilte krav til blant annet fall til sluk, tettesjikt i våtsoner og håndtering av lekkasjevann.

For tiltak gjennomført i 2020 skal det foreligge dokumentasjon som viser hvordan arbeidet er utført. Dette inkluderer opplysninger om produktvalg, plassering og type membran, detaljer for utførelse, samt samsvarserklæringer for tekniske installasjoner som vann og elektrisitet.

Dokumentasjonen skal inngå i boligens FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) og være lagret i utførende virksomhets kvalitetssikringssystem (KS-system).

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om hvordan tiltaket er gjennomført, og kan ha betydning ved eierskifte, reklamasjon eller vurdering av våtrommets tekniske kvalitet.

Eier opplyser om at våtrommets tettesjikt og overflater er utført som egeninnsats, Det er fremlagt enkelte bilder på utførelse samt kontrollerklæring fra rørlegger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderom med våtromsplater og takplater.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtromsplater er ikke montert i henhold til produsentens leggeanvisning. Det er registrert feil bruk av hjørnevinkler, utilstrekkelig sammenføyning av plater og usikker utførelse av fugemasse ved bunnlist og i skjøter.

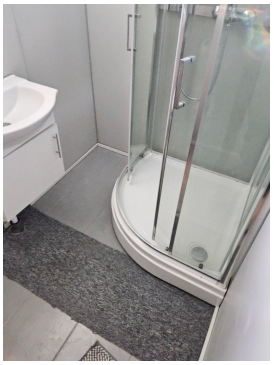
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:
Feil utførelse kan medføre redusert tetthet i våtrommets overflater. Dette øker risikoen for fuktinntrengning bak platene, som kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og svekkelse av underliggende konstruksjon.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av utførelsen for å avklare om løsningen er tett. Ved avvik fra krav må det påregnes utbedring av detaljer eller full omlegging av våtromsplater med korrekt montering etter produsentens anvisninger. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og dokumenteres.





KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Flisene er overmalt med epoxy.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fall fra topp slukrist til gulv ved terskel er målt til å være lavere enn dagens forskriftskrav. Dette gir økt fare for at vann ikke ledes effektivt bort fra våtsonen, og kan medføre fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner ved vannansamling eller lekkasje.

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:
Videre oppfølging anbefales ved neste rehabilitering av badet. Det er ikke påkrevd med umiddelbar utbedring dersom det ikke foreligger aktiv lekkasje, men tiltak som styrker tettheten mot dør og omkringliggende flater bør vurderes.

Konsekvens:
Redusert avrenning kan øke risiko for fuktskader på tilgrensende konstruksjoner, særlig ved lekkasje eller overflødig vann.

Lokal fall i dusjsone er vurdert som tilstrekkelig, og TG2 er satt for å belyse risikoen.







KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Våtrommet har plastsluk.

Eier opplyser at membranarbeider er utført som egeninnsats. Materialvalg og utførelse er udokumentert, noe som medfører usikkerhet knyttet til kvalitet og levetid på tettesjiktet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Membranarbeider er opplyst utført som egeninnsats uten dokumentasjon på materialvalg, oppbygning eller utførelse. Det foreligger usikkerhet knyttet til løsning ved dør- og vindusåpninger samt rundt rørgjennomføringer. Det er ikke registrert slukmansjett ved sluk, og membran er ikke tilstrekkelig ført opp bak våtromsplater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:
Mangelfull og udokumentert utførelse av tettesjikt gir høy risiko for svikt i våtrommets fuktsikring. Dette kan medføre fuktinntrengning i konstruksjonen med utvikling av skjulte skader som råte og mugg, samt redusert levetid på bygningsdeler og økte utbedringskostnader.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare oppbygning og funksjon av tettesjiktet. På bakgrunn av registrerte forhold må det påregnes omfattende utbedring eller full rehabilitering av våtrommet, med korrekt utførelse av membran, sluktilkobling og gjennomføringer. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet er utstyrt med servantskap med nedfelt servant og ettgreps armatur. Videre er det dusjkabinett og gulvstående toalett.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Gjennomførte målinger viser fuktverdier under grenseverdiene for det som anses som skadelig fukt i lukkede konstruksjoner. Det understrekes at dette er en øyeblikksmåling, og at det kun er foretatt måling i én vegg. Måleresultatet alene gir derfor ikke grunnlag for å utelukke fuktproblemer i konstruksjonen som helhet, og det kan ikke utelukkes at andre deler med vanninstallasjoner kan være påvirket.

Hulltaking og fuktmålinger er utført i henhold til bestemmelsene gitt for tilstandsanalyse ved avhending av bolig, jf. krav i NS 3600 og tilhørende forskrift. Undersøkelsene er gjennomført på egnede steder med formål å avdekke eventuelle skjulte fuktskader eller avvik i våtsoner.

Måling utført fra gang mot våtrom.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Et våtrom anses som teknisk eldre når det har passert over halvparten av forventet levetid, normalt 15–25 år etter oppføring eller rehabilitering, avhengig av kvalitet og bruk. Når eksakt alder ikke er kjent, vurderes tilstanden ut fra synlige materialer, løsninger og grad av slitasje.

Våtrommet er fra byggeår. Løsninger, herunder overgang mellom sluk og tettesjikt, tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

For å oppnå dagens krav til funksjon og fuktsikkerhet må det påregnes full rehabilitering, inkludert utskifting av overflater og rørinstallasjoner. Tidspunkt for rehabilitering kan ikke fastsettes nøyaktig og vil avhenge av bruk og videre utvikling i tilstand.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 er satt som en helhetsvurdering basert på registrerte forhold:

Våtrommet har flere forhold som gir usikker funksjon av tettesjiktet. Det er registrert usikker tetting mellom sluk og tettesjikt, manglende tettesjikt ved dør, samt usikker løsning på tettesjikt på vegger. Sluket har høy alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:
Samlet gir forholdene høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, mugg- og råteproblematikk, samt redusert levetid på bygningsdeler. Eldre sluk øker også risiko for svikt i tilkobling mot tettesjikt.

Tiltak:
Det må påregnes full rehabilitering av våtrommet. Dette inkluderer etablering av nytt tettesjikt med korrekt utførelse i alle overganger og gjennomføringer, samt utskifting av sluk. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og dokumenteres.

Sjablongmessig prisanslag gjelder rehabilitering av våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtrommet, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av konstruksjonens oppbygging. De innvendige veggene består av murkonstruksjon, noe som krever spesialverktøy for denne typen undersøkelser. Det er derfor utført overflatesøk på områder som erfaringsmessig er særlig utsatt for fuktskader, uten at det ble registrert funn som indikerer fuktproblemer. Overflatesøket er gjennomført med Protimeter MMS3.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er oppgradert i 2019. Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt vask med ettgreps armatur. Oppvaskmaskin plassert under benk. Nedfelt platetopp, gulvstående kjøleskap samt stekeovn og mikrobølgeovn integrert i høyskap.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert løs platetopp, stedvis slitasje på kjøkkeninnredning samt ufagmessige sammenføyninger i benkeplaten. Det mangler lekkasjevarsler og komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

Tilstandsrapport

• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:
Løs platetopp gir redusert sikkerhet i bruk. Ufagmessige skjøter kan medføre fuktinntrengning og videre skade på benkeplate og underliggende konstruksjon. Slitasje reduserer funksjon og levetid. Manglende lekkasjevarsler øker risiko for uoppdaget vannlekkasje, og fravær av komfyrvakt gir økt brannrisiko.

Tiltak:
Platetopp må festes forskriftsmessig. Skjøter i benkeplate bør utbedres eller skiftes for å sikre tett løsning. Slitte deler av innredning må vedlikeholdes eller skiftes ved behov. Det anbefales installasjon av lekkasjevarsler og komfyrvakt.







1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er opplyst at vannrørene ble oppgradert til rør-i-rør i 2019. Fordelerskap er plassert på bad i kjeller. Synlige vannrør er av plast. Kun synlige deler av anlegget er vurdert ved befaring, øvrige rørføringer ligger skjult i konstruksjonen. Fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og egnet utstyr. Ved mistanke om avvik anbefales videre undersøkelser i samråd med fagkyndig personell.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: Sjekkliste Alpha Rør

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke etablert løsning for bortledning av lekkasjevann fra fordelerskap til sluk. Det mangler kursoversikt for vannrør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:
Manglende bortledning av lekkasjevann øker risiko for skjulte fuktskader ved eventuell lekkasje. Fravær av kursoversikt gjør det vanskelig å identifisere og stenge enkeltkurser ved feil, noe som kan gi økt skadeomfang og krevende vedlikehold.

Tiltak:
Det bør etableres løsning som leder eventuelt lekkasjevann fra fordelerskap til sluk eller synlig sted. Det anbefales å utarbeide og merke kursoversikt for vannrør slik at anlegget blir oversiktlig og enklere å drifte og vedlikeholde.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene består av PVC/plast, mens hovedstrekkene sannsynligvis er av soil/støpejern. Det er viktig å merke seg at kun synlige avløpsrør er vurdert, ettersom de fleste rørføringer er skjult i boligens vegger, konstruksjoner eller innkassinger.

Røranleggets tilstand er derfor ikke fullt ut vurdert, men kun beskrevet, da dette krever spesialutstyr og fagkompetanse. Det er også viktig å være oppmerksom på at alder, fortetting og brudd representerer risikomomenter i ethvert røranlegg

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler kombinert med avtrekk på kjøkken og bad.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe med innedel plassert i stue. Det er ukjent service historikk. Kjøper anbefales regelmessige rens av filter og eventuelle servicer.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert på vakserom

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de forhold som omfattes av standardisert tilstandsanalyse etter NS 3600. Tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av visuell observasjon og opplysninger gitt under befaring, og erstatter ikke en fullstendig el-kontroll utført av autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndig har verken kompetanse til, eller tillatelse til, å foreta teknisk kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover det som er tillatt i henhold til NS 3600. Vurderingen kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte feil, mangler eller avvik fra gjeldende forskrift (NEK 400).

Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering ved tvil, manglende dokumentasjon, eller der det er gjennomført arbeider uten kjent samsvarserklæring.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er opplyst om udokumentert arbeid på anlegget.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Ja Det er opplyst at det er utført udokumenterte arbeider på det elektriske anlegget. Det har vært gjennomført tilsyn hvor avvik er utbedret, men dette gjelder kun deler av anlegget.

   I samsvarserklæring fra fremgår det at arbeidene kun omfatter retting av påpekte forhold, og ikke en fullstendig kontroll eller godkjenning av hele anlegget. Det er videre registrert eldre elektriske installasjoner, herunder blant annet eldre kabler, og det er gitt en klar anbefaling om full gjennomgang av det elektriske anlegget samt vurdering av nødvendige oppgraderinger.

   Det vises til samsvarserklæring fra Rett Elektro AS datert 24.04.2026 for nærmere detaljer.

Generell kommentar

Kontroll i denne rapporten er utført av en bygningssakkyndig uten el-faglig bakgrunn. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid at det elektriske anlegget blir undersøkt av en el-fagkyndig person.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen vurderes å være utført i samsvar med vanlig byggeskikk og gjeldende praksis på oppføringstidspunktet. Det er imidlertid ikke gjennomført ytterligere undersøkelser for å bekrefte dette, og det foreligger heller ingen dokumentasjon som kan verifisere detaljene rundt grunnarbeidene eller forholdene for byggegrunnen. Dersom det er behov for å fastslå byggegrunnens kvalitet eller bæreevne mer presist, anbefales det å innhente dokumentasjon eller gjennomføre geotekniske undersøkelser

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er et system som skal lede bort overflatevann og grunnvann fra byggets grunnmur og fundament. Dette gjøres normalt ved hjelp av perforerte drensrør plassert langs grunnmurens fot, omgitt av filterduk og drenerende masser som pukk. Systemet kombineres ofte med grunnmursplate (knotteplast) for å hindre direkte fuktbelastning mot vegg. Hensikten er å forhindre fuktskader, muggdannelse og frostskader i konstruksjonen. Dreneringens funksjon avhenger av riktig utførelse, tilstrekkelig fall på rør, og at vann ledes bort til godkjent avløpspunkt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og funksjonen er vurdert ut fra visuell kontroll av tilgjengelige deler utvendig.

Drenering er opplyst oppgradert i 2014. Det foreligger ingen opplysninger om vedlikeholdshistorikk. Det anbefales jevnlig vedlikehold av dreneringssystemet, herunder kontroll og rens av drensrør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er satt opp på tilnærmet flat tomt.

Det er viktig at terrenget har en helningsgrad bort fra grunnmuren. Overflatevann bør ledes raskt vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales en terrenghelning på 1:50 over en avstand på 3 meter fra grunnmuren

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet felles minirenseanlegg. Det foreligger ingen opplysninger om vedlikehold. Videre informasjon og ansvar for drift og vedlikehold må avklares med sameiet.

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

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det mangler rekkverk på utvendige trapper og håndløper i innvendig trappeløp. Rekkverkshøyder og åpninger i innvendige trapper tilfredsstiller ikke dagens krav. Det er registrert mangler/skader på håndslokkeutstyr. Videre er det synlige avvik i branncelleinndeling.

Konsekvens/tiltak

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:
Manglende radonmåling gir usikkerhet knyttet til innemiljø og helse. Mangler ved rekkverk og håndløper gir økt risiko for fall og personskade. Avvik ved branncelleinndeling og slokkeutstyr kan redusere sikkerheten ved brann og øke konsekvensene ved en hendelse.

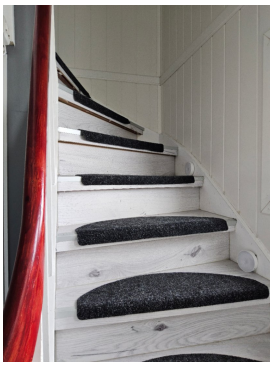
Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling og vurdere behov for tiltak. Rekkverk og håndløper må etableres/utbedres slik at de gir forsvarlig sikkerhet i bruk. Åpninger og høyder bør tilpasses gjeldende anbefalinger. Branncelleinndeling må gjennomgås og utbedres ved behov, og håndslokkeutstyr må kontrolleres og skiftes ved avvik. Arbeidene bør utføres av fagkyndig.

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

Tilstandsrapport











Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

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

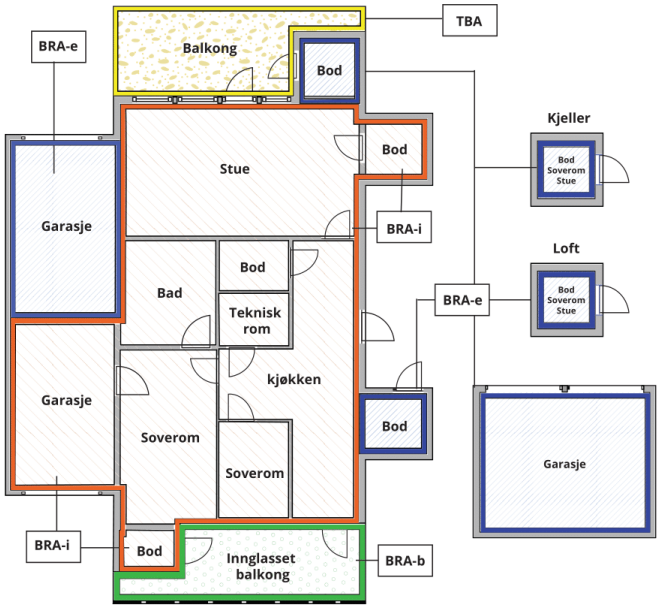
Hva er måleverdig areal?

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.

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	39			39	
1.etasje	42	6		48	36
Kjeller	42			42	
SUM	**123**	**6**			**36**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad		
1.etasje	Kjøkken, stue, gang	Bod	
Kjeller	Bad, vaskerom, gang, kjellerstue		

Kommentar

Utgang fra stue til terrasse med et oppmålt areal på ca. 36 m².
Boligen disponerer utvendig bod opplyst til ca. 6 m² (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger ved befaringstidspunkt. Rom er vurdert/benevnt etter dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er registrert åpning i brannskillende konstruksjon på loft mellom brannceller. Åpningen medfører at brannskillet ikke fremstår som tett eller kontinuerlig. Bygget er oppført i 1956, og det foreligger ikke dokumentasjon på brannmotstand eller utførelse av brannskillende konstruksjoner.

Åpningen kan medføre rask spredning av brann og røyk mellom brannceller via loft, noe som reduserer brannsikkerheten og kan påvirke rømningstid og skadeomfang ved en eventuell brann. Det anbefales derfor å etablere et tett og sammenhengende brannskille mellom branncellene, hvor åpningen lukkes og utbedres med egnede og dokumenterte branntettingsløsninger utført av kvalifisert fagpersonell.

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	John-John Myhrvold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	88	32		16	51.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Onsrudvegen 47 D

Hjemmelshaver

Schaubne Erzsebet Toth, Schaub Laszlo Peter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Onsrudvegen 47 D i Algarheim, i et etablert boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse. Området fremstår som rolig og barnevennlig, med kort avstand til skole, barnehage og daglige servicetilbud. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, samt nærhet til landlige omgivelser.

Det er relativt kort avstand til Jessheim sentrum med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og kollektivtransport, herunder togforbindelse mot Oslo og Gardermoen. Området har generelt gode solforhold og oppleves som et attraktivt boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Avkjørsel til boligen skjer fra intern adkomstvei i området.

Tilknytning vann

Boligen er tilkoblet felles minirenseanlegg. Det foreligger ingen opplysninger om vedlikehold. Videre informasjon og ansvar for drift og vedlikehold må avklares med sameiet.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse i henhold til gjeldende reguleringsplan. Eventuelle reguleringsbestemmelser, byggegrenser og utnyttelsesgrad fremgår av kommunens planverk. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende planer og bestemmelser hos kommunen.

Om tomten

Tomten fremstår som opparbeidet med bebyggelse, utearealer og adkomst. Terrenget er i hovedsak svakt skrånende og tilrettelagt for boligformål. Det er etablerte uteområder med plass til opphold og normal bruk tilknyttet boligen.

Tomten er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold, drenering eller masser utover det som er synlig ved befaring. Eventuelle opplysninger om tomteforhold, fellesarealer og vedlikehold må innhentes fra sameiet.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er seksjonert og tilknyttet sameie. Rettigheter og forpliktelser følger av tinglyst seksjonering, vedtekter og eventuelle avtaler knyttet til eiendommen.

Det kan foreligge tinglyste servitutter, erklæringer eller andre heftelser som ikke er nærmere gjennomgått i denne rapporten. Kjøper oppfordres til å innhente og gjennomgå grunnboksutskrift, vedtekter og øvrig dokumentasjon for å få full oversikt over rettigheter og plikter.

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

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.

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

Forutsetninger

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

•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

Forutsetninger for oppdraget
Oppdraget er utført som en tilstandsanalyse i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, basert på visuell befaring, enkle målinger og opplysninger gitt av eier. Vurderingene omfatter kun tilgjengelige og synlige bygningsdeler på befaringstidspunktet.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner utover det som er særskilt beskrevet. Skjulte bygningsdeler, installasjoner og konstruksjoner er ikke kontrollert, og det kan foreligge skjulte feil og mangler som ikke er avdekket.
Tekniske installasjoner som elektrisk anlegg, VVS og ventilasjon er ikke funksjonstestet, men kun vurdert ut fra synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Fullstendig vurdering av slike anlegg krever kontroll utført av autorisert fagperson.

Tilstandsgradene er satt på bakgrunn av observasjoner, alder, bruk og generell slitasje. Der dokumentasjon mangler, er vurderingene basert på erfaringsmessige forhold, noe som kan gi økt usikkerhet.
Opplysninger fra eier er ikke kontrollert eller verifisert, med mindre dette er særskilt angitt. Eventuelle forhold som ikke er omtalt i rapporten, er ikke vurdert.
Arealmålinger, radonmålinger, geotekniske vurderinger og spesialundersøkelser er ikke en del av oppdraget med mindre dette er særskilt bestilt.
Rapporten er utarbeidet for bruk i forbindelse med eierskifte, og gir et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringstidspunktet.

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

E-Signing validert

secured by IN GROUPE

NAVN SIGNATAR	IDENTITET	TID	ELEKTRONISK ID
Schaubne, Erzsebet Toth	UN:NO-9578-5995-4-2130792	05.05.2026 08:27:17 UTC	PersonBankID NO Qual. Odal Sparebank

Dokumentreferanse: 490a8c16-3f99-48db-a1c9-79518a52429b

- Dette er et PDF dokument digitalt signert i IN Groupe's E-Signing service.
- Dokumentet er integritetsbeskyttet ved at innholdet er signert og forseglet med et sertifikat utstedt til IN Groupe av en tiltrodd tredjepart. En validering av denne signaturen vil bekrefte at innholdet ikke har blitt endret etter signeringstidspunktet.
- For mer informasjon om dokumentformater, se https://doc.ingroupe.com/developer

Egenerklæring

Onsrudvegen 47D, 2056 ALGARHEIM

04 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Onsrudvegen 47D	Onsrudvegen 47D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden januar 2020 til dags dato

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Schaubne, Erzsebet Toth

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bad 2.etasje: hele oppussingen (rørleggerarbeid,fliser på vegg og gulv, gulvvarme) utført som egeninnsats med bistand fra faglært familiemedlem /venn. Bad kjeller: rørleggerarbeid utført av Alpha Rør Service AS, dokumentasjon foreligger. Våtplater og flis på gulvet er utført som egeninnsats.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

El-kontroll utført av Dal Elektriske AS i april 2026,rapport foreligger.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

El-kontroll av Dal Elektriske AS og utbedret av Rett Elektro AS i april 2026. Dokumentasjon foreligger.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rett Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Felles renseanlegg.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet rører bak veggen, bilder foreligger fra oppussingen.

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Observert sprekk i veggen i 2.etasje(bak skapet) . Eier har i samråd med rådgivende ingeniør (Zsolt Pataki-Bìrò) vurdert årsak og utbedringsmetode. Sprekken er utbedret i henhold til ingeniørens anbefalinger og faglige råd.Tiltaket anses som ferdigstilt og stabilt.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

2 stk mus i loftet høsten 2025. Satt opp musefeller. Ingen mus etterpå.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observert mus i uteboden for 2 år siden, kjøpt musefelle.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2023

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tidligere råkjeller : et rom er innredet med gulvteppe og veggplater og bad i kjeller, tiltake er ikke byggemeldt/ godkjent som bruksendring.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 61307105

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Erzsebet Toth Schaubne	**2026-05-04**

Identification

Erzsebet Toth Schaubne

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Erzsebet Toth Schaubne	04/05-2026 19:59:17	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

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

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

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

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET FIREMANNSBOLIGENE

(Sist endret: 14. januar 2019)

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er: **Boligsameiet Firemannsboligene**.

Org. Nr.: **xxx xxx xxx**, Registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund.

1.1 Eiendommen

Sameiet består av eiendommen gnr 88 bnr 32 i Ullensaker kommune. Sameiet består av 16 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

1.2 Tinglysning

Seksjoneringsbegjæringen er tinglyst **xx.xx.2019** med dagboknr. **xxxxx** på gnr. 88 og bnr. 32 snr. 1-16 i Ullensaker kommune.

1.3 Eierbrøk

For hver seksjon er det fastsatt og tinglyst en eierbrøk ref. tinglyst seksjoneringsbegjæring av xx.xx.2019 med dagbok nr. xxxxx. (endring av eierbrøk vil kreve samtykke fra hjemmelshavere, årsmøte og eventuelle panthavere).

Samtlige 16 seksjonseiere har rett og plikt til medlemskap i sameiet. Sameiets formål skal være å ivareta medlemmenes interesser med hensyn til disponering, vedlikehold og drift av fellesareal, herunder minirenseanlegg, snøbrøyting, belysning, kabelanlegg til TV osv.

Sameiet hjemmelshavere er automatisk med i sameiet.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

For øvrig reguleres seksjonseierens vedlikeholdsplikt av eierseksjonsloven § 32. Sameiets vedlikeholdsplikt for fellesarealer reguleres av eierseksjonsloven § 33.

Det er installert minirenseanlegg fra WehoPuts. Vedlikeholdsveiledning og driftsinstruks for anlegget følger som vedlegg til disse vedtekter. Den enkelte seksjonseier plikter å bruke minirenseanlegget i samsvar med de retningslinjer som følger av vedleggene og ved vanlig bruk av minirenseanlegg.

Bilag 1: Informasjon om minirenseanlegg- WehoPuts Bilag 2: Driftsintruks fra EcoBio Norge AS

Bilag 3: Informasjon om og bilder av kurv som innsatt i renseanlegget for å hindre tetting av anlegget

Bilag 4: Epost fra Ecobio vedrørende estimerte kostnader for bruk av renseanlegg på Onsrud (2018}

6. Parkering og veg

En seksjonseier kan i samsvar med eierseksjonsloven § 25, første ledd tredje setning med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet Firemannsboligene er pliktige medlemmer av veglaget "Onsrudvegen veglag". Sameiet har fått en andel i veglaget på 20 prosent, avgitt fra hovedbruket Onsrud Gård, gnr.88 bnr.23. Øvrige forhold vedrørende veglaget, fremkommer av veglagets egne vedtekter som følger vedlagt disse vedtekter.

Bilag 5: Stiftelsesprotokollfor veglaget Onsrudvegen veglag

6.1 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 husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren 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 et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med like deler på alle seksjoner med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader knyttet til lading av elbil/ladbar hybrid skal dekkes av den enkelte seksjonseier som benytter lading.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir en stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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 en 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.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, 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 folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. 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 etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til åta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker 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 årsberetning, regnskap og revisjonsberetning for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe 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 likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer og to varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet velger også varamedlemmene til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Styrets leder og varamedlemmer velges hvert år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold . Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem 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 vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av styrets faste fremmøtte medlemmer.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret handler med ansvar fra de øvrige medlemmer som i årsmøtet kan trekke opp retningslinjer for styrets virksomhet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 19.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

14. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

17. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

18. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

19. Forholdet til Eierseksjonsloven

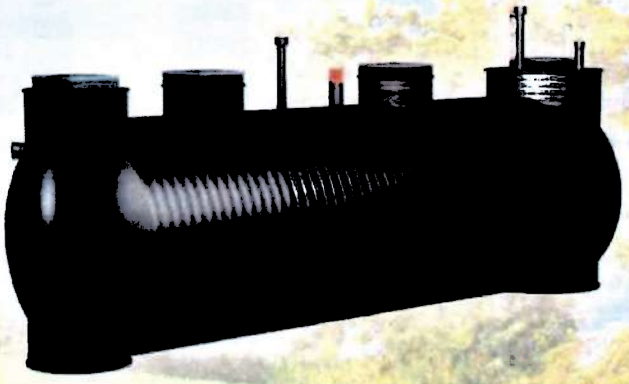
Ved motstrid mellom bestemmelser i disse vedtektene og bestemmelsene i eierseksjonsloven av 1.1.2018, går eierseksjonslovens bestemmelser foran.

BILAG 1.

WehoPuts

- reningsverk för avloppsvatten





KWH PIPE

Proptech Group Holding AS
Hovfaret 4
0275OSLO

Deres ref.: 325163
Vår ref.: 655-4-16/9679
Dato: 21.04.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Boligsameiet Firemannsboligene.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Boligsameiet Firemannsboligene**
Organisasjonsnummer:	922872058
Gårds- og bruksnummer:	88 / 32
Seksjons-/andelsnummer:	16
Adresse:	Onsrudvegen 47D, 2056 ALGARHEIM
Eier/medeier:	Toth Schaubne, Erzsebet Schaub, Laszlo Peter

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 500,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 2 500,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 33**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 6 640

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Boligsameiet Firemannsboligene har ingen lån per 21.04.2026

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Klient har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Klient har ikke bestemmelser om styregodkjenning.
Utleie:	Se vedtekter m. evt. husordensregler. Evt. se eiersl.
Forsikring:	If Skadeforsikring NUF Polisenummer SP5760686.1.3
Sikringsordning:	Sameiet har ingen sikringsordning.
Vedlikeholdshistorikk:	Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.
Nøkler:	Ta kontakt med styret for bestilling.
Skilt:	Ta kontakt med styret for bestilling.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 21.04.2026:	kr. 0,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Mikhail Belov
Epost:	Boligsameiet-Firemannsboligene@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Boligsameiet Firemannsboligene org.nr. 922 872 058

Møtedato:	søndag, 27. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Firemannsboligene 1C, 2056 Algarheim
Møtet ble åpnet av:	Styreleder, Mikhail Belov

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Mikhail Belov foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Andreas Ole Nygaard foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Mikhail Belov og Erzsebet Toth Schaubne foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede:
10 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 12 stemmer

Til stede:
1C, 1D (ved fullmakt) , 3A, 3B, 3C, 5B, 5C, 5D, 47A, 47B (Ved fullmakt), 47C, 47D

Fravær:
1A. 1B. 3D. 5A

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

---

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 0 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Mikhail Belov	På valg: 2026
Styremedlem	Andreas Ole Nygaard	På valg: 2026
Styremedlem	Erzsebet Toth Schaubne	På valg: 2026

Valg:

Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte Mikhail Belov.
Mikhail Belov ble valgt til styreleder for ett år enstemmig.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Andreas Ole Nygaard og Erzsebet Toth Schaubne.
Andreas Ole Nygaard ble valgt til styremedlem for ett år, enstemmig.
Erzsebet Toth Schaubne ble valgt til styremedlem for ett år, enstemmig.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Ingen
.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Mikhail Belov	På valg: 2026
Styremedlem:	Andreas Ole Nygaard	På valg: 2026
Styremedlem:	Erzsebet Toth Schaubne	På valg: 2026
Varamedlem:	Ingen	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

---

7. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

Møtet ble avsluttet klokken 18;45. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

M. Belov

Navn: Mikhail Belov

Protokollvitne:

Erzsebet Toth Schaubne

Navn: Erzsebet Toth Schaubne

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

BOLIGSAMEIET FIREMANNSBOLIGENE

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte 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.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

Velkommen til ordinært årsmøte i Boligsameiet Firemannsboligene

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 12.04.2026
Tidspunkt: 18:00
Sted: Firemannsboligene 1C, 2056 Algarheim

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025
Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2026
Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 0,-.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Mikhail Belov	På valg: 2026
Styremedlem	Andreas Ole Nygaard	På valg: 2026
Styremedlem	Erzsebet Toth Schaubne	På valg: 2026

Kandidater til styreverv:
Hele styret er på valg for 2 nye år.

7. SAKER TIL BEHANDLING

7.1 Forslag om profesjonell inspeksjon av felles bygningskonstruksjon grunnet gjentatte skadedyrobservasjoner

Innsender: Maria, 5B

Saksbeskrivelse:
Flere seksjonseiere (minst 5 i tillegg til meg) har meldt om mus i bod, kjøkken og vegger. Det har også vært gjentatte problemer tidligere vintre.

Dette kan indikere felles inngangspunkter i bygningskroppen (vegger, sjakter, loft, konstruksjon), og ikke kun et lokalt forhold i én seksjon.

Sameiet har eiendomsforsikring som inkluderer skadedyrdekning (Anticimex). Det er derfor naturlig at styret bestiller en profesjonell inspeksjon av felles konstruksjoner for å:
• kartlegge inngangspunkter
• vurdere tetting
• sikre varig løsning for hele sameiet

Formålet er å forebygge helseskade, konstruksjonsskader og fremtidige kostnader.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet pålegger styret å bestille profesjonell inspeksjon/skadedyrkontroll av felles bygningsdeler og iverksette nødvendige forebyggende tiltak innen rimelig tid.

7.2 Bytting av styret og vedtekter for sameiet

Innsender: Zia Ul Rahman, 3D

Saksbeskrivelse:
Styret har vært inaktiv i å løse hendelser som vei vedlikehold, og kontroller som ulovlig bruk av søppelkasser og bruk av parkeringsplasser av sameiets området.

Økende kostnader av sameiet. Også seksjonseiere som har kjeller på leie skulle betale ekstra fellesutgifter.

Forslag til vedtak:
- Bytting av styret
- Bytting av sameiets vedtekter for å inkludere betaling av ekstra fellesutgifter av seksjonseiere som har kjeller på leie.
- vedlikehold av Firemannboligene vei
-Kontroll av takrener
-Gatelys

7.3 Etablering av ekstra vindu i gang

Innsender: Styret

Saksbeskrivelse:
Styret har mottatt forespørsel fra seksjon 5B om etablering av et ekstra vindu i gang i 1. etasje i midtseksjon. Tiltaket innebærer en endring av byggets fasade og har derfor vært gjenstand for vurdering av styret.
Styret har gjennomgått eksisterende praksis i sameiet og foretatt befaring. Det er konstatert at:

- Vinduer i hjørneseksjonene er en del av opprinnelig leveranse fra byggeår og ikke resultat av senere fasadeendringer.
- Det finnes per i dag ingen etablerte ekstra vinduer i 1. etasje i midtseksjonene på noen av husene.
- Etablering av nye vinduer i midtseksjoner vil kunne påvirke fasadeuttrykket og skape presedens for fremtidige søknader.

Styret vurderer derfor tiltaket som en prinsipiell fasadeendring, som faller utenfor styrets egen beslutningsmyndighet og som i henhold til vedtektene krever behandling i årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet avgjør om beskrevne endring kan godkjennes eller ikke. Dette krever 2/3 flertall blant de oppmøtte på årsmøtet.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

ecit | NORIAN

ÅRSRAPPORT

2025

Boligsameiet Firemannsboligene



Org. 922872058

År: 2025

1. Innledning
Årsrapporten gir en samlet oversikt over virksomheten i Boligsameiet Firemannsboligene for regnskapsåret 2025. Rapporten er ment å gi beboere innsikt i styrets arbeid, sameiets drift, økonomiske forhold og viktige hendelser i perioden.

Styrets formål er å ivareta felles interesser for beboerne, herunder drift, vedlikehold og forvaltning av fellesarealer og eiendom.

2. Generell informasjon om boligselskapet
Navn: Boligsameiet Firemannsboligene
Organisasjonsnummer: 922872058

Fakturaadresse
E-post: faktura.eiendom@norian.no

Postadresse: Boligsameiet Firemannsboligene
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

3. Styrets sammensetning

Styreleder	Mikhail Belov
Styremedlem	Andreas Ole Nygaard
Styremedlem	Erzsebet Toth Schaubne

Varamedlem

4. Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel utføres av ECIT NORIAN AS og forvalter er Lars Henrik Moberg.

Kontaktinformasjon
Telefon: 22 91 14 86
E-post: eiendom@norian.no

5. Forsikringer
Gården er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, polisenr. SP5760686.1.3.

6. Styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov og behandlet løpende saker knyttet til drift og forvaltning av boligselskapet.

Styrets arbeid har blant annet omfattet:

- Dialog med beboere
- Oppfølging av leverandører og samarbeidspartnere
- Samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS
- Oppfølging av løpende drift og vedlikehold

7. Regnskap 2025
Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et rettvisende bilde av sameiets økonomiske stilling per 31.12.2025.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntekter
Samlede inntekter for 2025 er kr 478 350,-. Inntektene består i hovedsak av felleskostnader fra eiere.

Driftskostnader:
De samlede driftskostnadene for 2025 er kr 507 911,-. De største kostnadspostene er:

- Kommunale avgifter
- Forsikring
- Kabel-TV og bredbånd
- Løpende drift, serviceavtaler og vedlikehold

Kostnadsnivået vurderes som normalt for et boligselskap av denne størrelsen, og endringene fra tidligere år er i hovedsak planlagte og kontrollerte.

Resultat
Driftsresultatet for 2025 er kr -29 561,-.

8. Budsjett 2026

Styret har i budsjettet for 2026 lagt vekt på stabil og forutsigbar drift. Kostnadene er gjennomgått nøye, og flere poster er justert for å gjenspeile et mer normalt vedlikeholdsnivå.

Boligsameiet Firemannsboligene budsjetterer med samlede inntekter på kr 480 000,-. Dette er en økning sammenlignet med tidligere år og skyldes hovedsakelig høyere felleskostnader, som igjen dekker økte priser på Kommunale avgifter, forsikring og generell drift.

De totale driftskostnadene er beregnet til kr 459 900,-. Det betyr at Boligsameiet Firemannsboligene planlegger et positivt driftsresultat før finansposter.

9. Avslutning
Styret takker beboerne for godt samarbeid i perioden og ser frem til å fortsette det positive arbeidet i sameiet.

Styret i Boligsameiet Firemannsboligene

Boligsameiet Firemannsboligene

2025

Document ID: 3008697f-f346-4a42-94e5-f43ba0742eb5

Årsregnskap for Boligsameiet Firemannsboligene

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		478 350	447 323	432 000	480 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**478 350**	**447 323**	**432 000**	**480 000**
Vaktmestertjeneste		0	40 000	0	0
Kommunale avgifter		138 312	134 096	120 000	117 000
Strøm og nettleie		30 000	9 375	22 500	23 400
Andre driftskostnader		0	0	31 500	0
Reparasjon og vedlikehold	2	135 209	48 509	19 550	111 600
Eksterne tjenester	2	58 945	45 451	49 650	50 100
Serviceavtaler		0	0	40 000	0
Forsikringer		135 370	160 972	136 500	148 400
Andre kostnader	2	10 075	7 352	12 300	9 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**507 911**	**445 755**	**432 000**	**459 900**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-29 561**	**1 569**	**0**	**20 100**
DRIFTSRESULTAT:		**-29 561**	**1 569**	**0**	**20 100**
Finansinntekter		472	13	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**472**	**13**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-29 089**	**1 582**	**0**	**20 100**
Resultat		**-29 089**	**1 582**	**0**	**20 100**
Overført annen egenkapital		**-29 089**	**1 582**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-29 089**	**1 582**	**0**	**0**

Document ID: 3008697f-f346-4a42-94e5-f43ba0742eb5

Balanse

Boligsameiet Firemannsboligene

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		8 990	30 010
Forskuddsbetalte kostnader		47 519	21 377
Sum fordringer		**56 509**	**51 387**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	42 249	21 474
SUM OMLØPSMIDLER		**98 758**	**72 861**
SUM EIENDELER		**98 758**	**72 861**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		22 536	51 625
Sum opptjent egenkapital		**22 536**	**51 625**
SUM EGENKAPITAL	**4**	**22 536**	**51 625**
Leverandørgjeld		63 197	4 886
Annen kortsiktig gjeld		13 025	16 350
Sum kortsiktig gjeld		**76 222**	**21 236**
SUM GJELD		**76 222**	**21 236**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**98 758**	**72 861**

OSLO,
Styret for Boligsameiet Firemannsboligene

Mikhail Belov	Andreas Ole Nygaard	Erzsebet Toth Schaubne
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: 3008697f-f346-4a42-94e5-f43ba0742eb5

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 3008697f-f346-4a42-94e5-f43ba0742eb5

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	430 350
Fakturert ekstrainnbetalinger ifm kompressor til EcoBio anlegg	48 000
Sum driftsinntekter	**478 350**

Note 2 Driftskostnader

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Kompressor - Ecobio Norge AS	41 563
Høytrykkspylling, septiktømming - Br. Stenskjær AS	49 896
Sesongarbeider på uteområder	43 750
Sum reparasjon og vedlikehold	**135 209**

Eksterne tjenester

	2025
Andre konsulenthonorarer	14 907
Forretningsførsel og regnskap	37 500
Tredjepartsopplysninger	4 038
Annen fremmed tjeneste	2 500
Sum eksterne tjenester	**58 945**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	5 500
Bank- og kortgebyrer	3 049
Gebyrer ved purring	631
Tap på fordringer	700
Kostnader fra inkassoselskap	195
Sum andre kostnader	**10 075**

Document ID: 3008697f-f346-4a42-94e5-f43ba0742eb5

Note 3 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	42 249
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**42 249**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 0

Note 4 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	51 625
Årsresultat	-29 089
Saldo 31.12	**22 536**

Document ID: 3008697f-f346-4a42-94e5-f43ba0742eb5

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 3008697f-f346-4a42-94e5-f43ba0742eb5

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Grunnbok

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

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

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

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

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

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 88, Bruksnummer 32, Seksjonsnummer 16 i 3209 ULLENSAKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	21.04.2026 kl. 16.31
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	21.04.2026 kl. 01.55

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1530846-1/200 19.12.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 800 000
Omsetningstype: Fritt salg
SCHAUB LASZLO PETER
FØDT: 23.11.1967 IDEELL: 1/2
SCHAUBNE ERZSEBET TOTH
FØDT: 06.02.1982 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

2000/13189-1/10 21.11.2000 **JORDSKIFTE**
SAK NR.7/2000 VED JORDSKIFTERETTEN- FRADELING AV AREAL
FRA GNR.88/1 TIL 88/3,89/1 OG 89/2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3209 GNR: 88 BNR: 32

2013/1004275-2/200 19.11.2013 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Ved omregulering innen 25 år fra overtakelsestidspunktet er det inntatt bestemmelse om etteroppgjør
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3209 GNR: 88 BNR: 32

2018/1185478-1/200 27.08.2018 21:00 **JORDSKIFTE**
Saksnr. 200-2014-0011 Onsrud leir
Akershus og Oslo Jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3209 GNR: 88 BNR: 32

2025/1294589-1/200 27.10.2025 20:33 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: EIKA BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 885 621 252
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2019/500724-1/200 03.05.2019 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 134/2172

2020/1491060-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0235 GNR: 88 BNR: 32 FNR: 0 SNR: 16

2024/209399-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3033 GNR: 88 BNR: 32 FNR: 0 SNR: 16

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

Informasjon fra kommunen

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

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

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

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

KART

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

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

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

- Bevare den gamle vegen fra Dalstua over Onsrud til Gudmundsrud og legge den til rette for allmenn ferdsel.
- Undersøke om det er rester etter industrien i Rømua og eventuelt se en formidling i sammenheng med den gamle vegen Dalstua-Gudmundsrud.
- Bevare hovedtrekk og tidspreg i bebyggelsen på Onsrudfeltet. Eventuelt oppmuntre til en viss tilbakeføring om det skjer noe med enkelthus.

Høyt vurderte lokaliteter:

- *89/24 Røstad (vpl 805-12, VK3)* Gårdstun på Onsrudfeltet med hus fra 1930. Lite, tett firkanttun ved vegen. Selv om bolighuset er endret, er dette bruket trolig det som best har bevart bebyggelse og tidspreg fra etableringstida.
- *89/1 Østre Onsrud «Oppistua» (vpl 805-2, VK2)* Sidebygning fra 1700-tallet og sveitserhus fra siste del av 1800-tallet, begge med sjeldent høy autentisitet. Representerer hver sine perioder og viser utvikling i byggeskikk og vanlig ombruk av hus på en tydelig måte.
- *88/23 Vestre Onsrud (vpl 805-3, VK2*)* 1700-talls ombygd svalgangsbygning og herskapelig murvilla fra 1887 i nygotisk stil og monumental utforming. Bygd av stein fra eget teglverk, med markant plassering i landskapet og i anlegget.
- *88/23 Vestre Onsrud (vpl 805-15, VK3*)* Bygninger bygd rundt 1960 ifm. etablering av militærleir. Byggene er i hovedsak i mur/betong, typiske for Forsvarets bygninger i sine kategorier for denne perioden.
- *90/50 Enga (vpl 805-5, VK3)* Småbruk som viderefører en gammel husmannsplass under Berg. Fin og typisk beliggenhet på tange ved Rømua. Bebyggelse med hovedpreg fra mellomkrigstid.
- *89/26 Rømo (vpl 805-15, VK3)* Ett av nydyrkingsbrukene på Onsrudfeltet, som ble dyrket opp av staten ved hjelp av militærnektere i årene fram mot 1930. Hovedbygning, stabbur og låve som er lite endret.
- *88/32/0/1-16 Firemannsboligene (vpl 805-14, VK3)* Trolig bygd som forsvarsboliger rundt 1960. 4 vertikaldelte firemannsboliger med svært tidstypisk utforming. Må sees i sammenheng med militærleiren på Vestre Onsrud.

Ullensaker kommune
Adresse: Furusethgata 12, 2050 Jessheim
Telefon: 66108000

Utskriftsdato: 19.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	88	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Onsrudvegen 47D, 2056 ALGARHEIM								

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/4011/kommuneplanbestemmelser---endelig-utgave-etter-mekling-og-behandling_uten-markeringer-etter-kst-24.03.26.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 512 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	230
Navn	Onsrud

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3209/dokumenter/1002/230b.pdf

Utskriftsdato: 24.04.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	88	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse:	Onsrudvegen 47D, 2056 ALGARHEIM								

	Ja	**Nei**
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☐	☒
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☐	☒
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: 24.04.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 88 BNR: 32 SNR: 16

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	88	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse:	Onsrudvegen 47D, 2056 ALGARHEIM								

EIENDOM:

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 51,1 m2. . ☒ Snr. 16 har en andel på 134/2172 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 _ i reguleringsplan for " " m/best. vedtatt _.

Endringer: _

☒ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: landbruk, natur og friluftsområde - nåværende vedtatt 23.03.2021 .

Avsatt i kommunedelplan for: _ til: _

Grenser inntil reguleringsplan for: Onsrud gnr/bnr 88/23 vedtatt 14.06.2016.

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 __ 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 _. Garasje byggemeldt _. Tilbygg byggemeldt _.

_1_ stk. boenhet er registrert i matrikkelen.

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: 24.04.2026

ULLENSAKER KOMMUNE

Flystøy

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

Kommunenr.	3209	**Gårdsnr.**	88	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse:	Onsrudvegen 47D, 2056 ALGARHEIM								

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.

Utskriftsdato: 19.04.2026

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.**	88	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Onsrudvegen 47D, 2056 ALGARHEIM								

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**
Feiing	459,00 kr
Renovasjon	7 126,26 kr
Vann	2 237,22 kr
Sum	**9 822,48 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
Annet avløp	0%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
660l Restavfall	25%	7 Stk	11220.00	1/16	0 %	4 908,75 kr	3 208,46 kr
25% Vannforbruk målt privat	25%	38 m3	27.75	1/1	0 %	1 054,50 kr	1 054,50 kr
25% Målerleie dimensjon t.o.m. 40 mm	25%	1 Stk	512.50	1/1	0 %	512,50 kr	-258,35 kr
Feiegebyr ØRB uten mva	0%	1 Løp	365.00	1/1	0 %	365,00 kr	182,50 kr
Tilsynsgebyr ØRB uten mva	0%	1 Løp	245.00	1/1	0 %	245,00 kr	122,50 kr
Feiegebyr	0%	1 Løp	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr	0%	1 Løp	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannforbruk målt privat	15%	38 m3	25.53	1/1	0 %	970,14 kr	970,14 kr
25% Fradrag Vann	25%	-36.5 m3	27.75	1/1	0 %	-1 012,88 kr	-1 012,88 kr
Forskudd vanngebyr privat	15%	84 m3	29.90	1/1	0 %	2 511,60 kr	1 255,80 kr
Fradrag Vann	15%	-36.5 m3	25.53	1/1	0 %	-931,84 kr	-931,84 kr
Målerleie dimensjon t.o.m. 40 mm	15%	1 Stk	517.50	1/1	0 %	517,50 kr	755,18 kr
					Sum	**12 192,77 kr**	**6 872,26 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.

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	51.1
Etablert dato	03.05.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	134/2172	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	88/32, 88/32/0/1, 88/32/0/2, 88/32/0/3, 88/32/0/4, 88/32/0/5, 88/32/0/6, 88/32/0/7, 88/32/0/8, 88/32/0/9, 88/32/0/10, 88/32/0/11, 88/32/0/12, 88/32/0/13, 88/32/0/14, 88/32/0/15, 88/32/0/16
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	88/32, 88/32/0/1, 88/32/0/2, 88/32/0/3, 88/32/0/4, 88/32/0/5, 88/32/0/6, 88/32/0/7, 88/32/0/8, 88/32/0/9, 88/32/0/10, 88/32/0/11, 88/32/0/12, 88/32/0/13, 88/32/0/14, 88/32/0/15, 88/32/0/16
Seksjonering Seksjonering	15.04.2019 15.04.2019	2018/9565	Tinglyst 07.05.2019	88/32 (-811,5), 88/32/0/1 (51,1), 88/32/0/2 (50,4), 88/32/0/3 (50,3), 88/32/0/4 (51,1), 88/32/0/5 (51,1), 88/32/0/6 (50,3), 88/32/0/7 (50,3), 88/32/0/8 (51,1), 88/32/0/9 (51,1), 88/32/0/10 (50,4), 88/32/0/11 (50,4), 88/32/0/12 (51,1), 88/32/0/13 (51,1), 88/32/0/14 (50,3), 88/32/0/15 (50,3), 88/32/0/16 (51,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6668275.84	627017.37		Ja	51.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SCHAUBNE ERZSEBET TOTH F060282*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ONSRUDVEGEN 47D 2056 ALGARHEIM	Bosatt (B)
SCHAUB LASZLO PETER F231167*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ONSRUDVEGEN 47D 2056 ALGARHEIM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Onsrudvegen 47D	H0101	88/32/0/16	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Onsrudvegen 47 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2056 ALGARHEIM	Kirkesogn	02070102 Furuset

Grunnkrets	805 Onsrud	Tettsted	
Valgkrets	4 Algarheim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151229271		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 151229271: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Onsrudvegen 47D	H0101	88/32/0/16	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	0	0	0	0	0
H01	4	0	0	0	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 88/32

Bruksnavn		Beregnet areal	5703.8
Etablert dato	24.10.2018	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] 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	6668265.4	627027.6		Ja	5703.8	

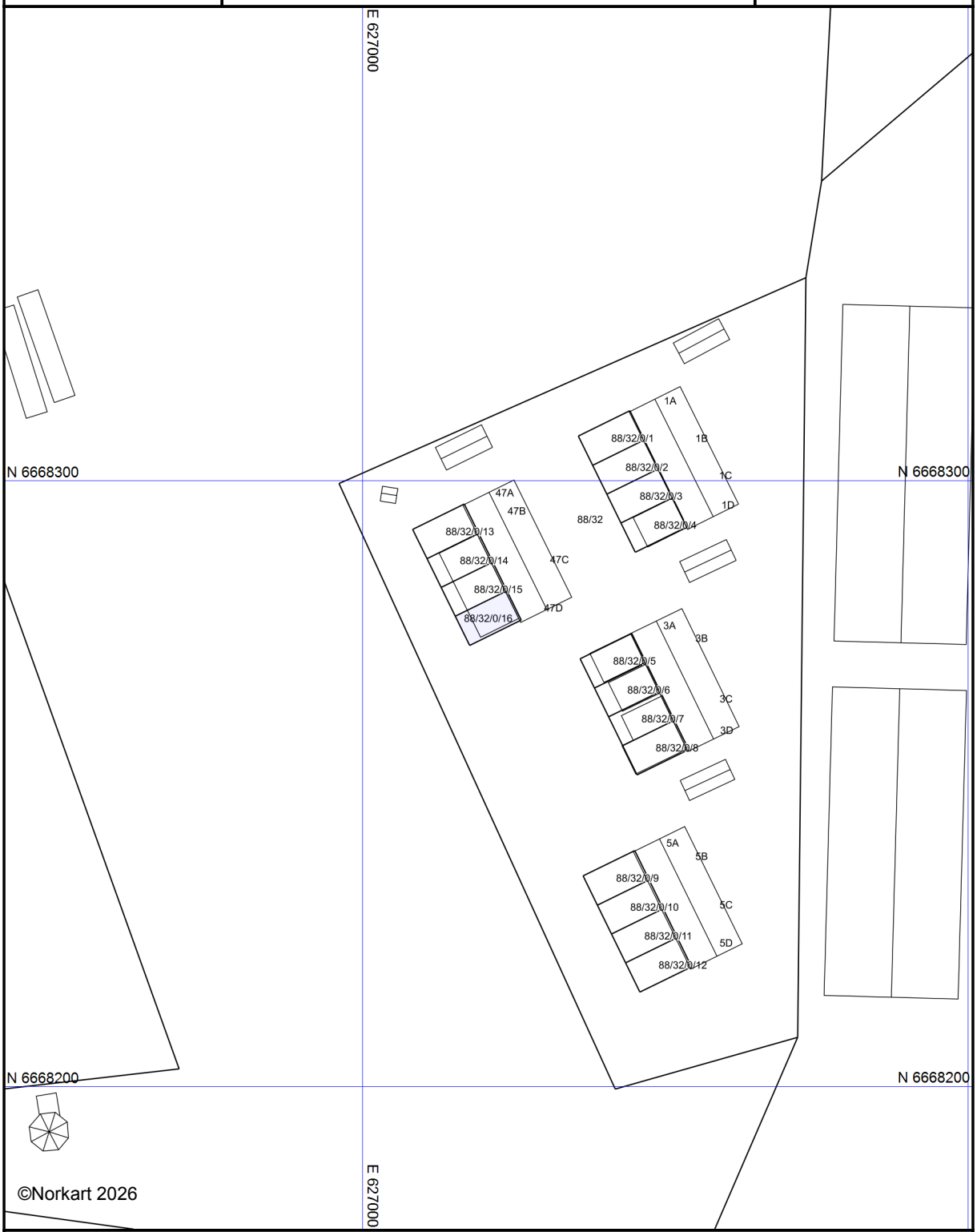
Ullensaker kommune

ReguleringOverBakken

Eiendom: 88/32/0/16
Adresse: Onsrudvegen 47D
Utskriftsdato: 19.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ONSRUD LEIR

Planen er datert 27.05.99, sist revidert 13.04.04.
Bestemmelsene er datert 05.09.03, sist revidert 13.04.04.

Bestemmelsene er vedtatt av herredstyret: 03.05.04.

ULLENSAKER KOMMUNE
Harald Espelund
ordfører
ORDFØRER

****

1. §1 - Generelt :

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningen gjelder Plan- og bygningsloven med vedtekter for Ullensaker kommune.

Området er regulert til følgende formål :

- Byggeområde	:	transittmottak for asylsøkere
- Spesialområde	:	bevaring av bygg og anlegg
- Fellesområde	:	avkjørsel
Fareområde	:	transformator
- Trafikkområde	:	vei, gang- / sykkelvei, bussholdeplass,annet velareal

§2 - Fellesbestemmelser – parkering :

Det skal opparbeides biloppstillingsplasser innenfor byggeområder for offentlig formål etter følgende retningslinjer :

Generelt skal det opparbeides et antall P-plasser som dekker eget behov for ansatte og besøkende til enhver tid. Minimums antall P-plasser : 60 P-plasser for ansatte og besøkende

Det skal opparbeides tilstrekkelig antall oppstillingsplasser for mottakets busser innenfor byggeområdene.

§3 - Fellesbestemmelser – lekeområder :

Det skal opparbeides arealer for uteopphold og lek innenfor byggeområdet, basert på kommunens gjeldende normer for boliger.

Minimum 20 m2 uteareal pr. ordinær plass i transittmottak, og min. 40 m2 leke areal pr. familierom hvorav min. 25 m2 til nærlekeplass og resterende til grendelekeplass (ballplass).

§4 - Byggeområde for offentlig formål – Transittmottak for flyktninger :

Administrasjon,drift, mottakssentral, boenheter, barnebase, helsetjeneste, kantine, kjøkken

Innenfor feltgrensen tillates oppført nye bygg med
gesimshøyde inntil 8 ,0 m
mønehøyde inntil 10,0 m
14 % BYA

For endringer og påbygg på eksisterende bebyggelse skal opprinnelig mønehøyde ikke økes. Ved mindre påbygg kan mønehøyden fravikes (f.eks heistårn eller ventilasjon).

Det tillates ikke oppført bygninger mellom byggegrense og nabobebyggelse.

Skjermvegger, beplantning og terrengarronderinger tillates. Det skal utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.

Tiltak som vist i illustrasjonsplan, datert 05.09.03, revidert 13.04.04, må være utført før den del av kasernebygningen som vender mot naboeiendommene tas i bruk.

Skjerming av støy og innsyn fra kasernebygningen mot naboer må være utført før den del av kasernebygningen som vender mot naboeiendommene tas i bruk.

§5 - Spesialområde – bevaring av bygninger og anlegg :

Bevaring av BB-1 gjelder eksteriør/ fasader av det opprinnelige bygget med unntak av mindre endringer for å tilfredstille tekniske og funksjonelle krav mht ny bebyggelse.

Bevaring av BB-2 gjelder eksteriør/ fasader av den opprinnelige bygningen med unntak av å bygge inntil, påbygg eller flytting av bygget.

Før det gis tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse i tilknytning til BB-1 og BB-2 skal det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet i fylkeskommunen.
Bygningene BB-1 og BB-2 kan ikke rives.

§6 - Fellesområde – avkjørsel :

Området skal være felles for alle planens byggeområder og for øvrig omliggende bebyggelse som har avtale om bruk av vegen som adkomstveg.

§7 - Fareområder - transformator:

FA-1 : inkluderer sikkerhetssone på 5 m rundt transformator, og 7,5 m sikkerhetssone i senteravstand fra kraftlinje.

§8 - Offentlig trafikkområde – veg, gang- / sykkelveg, annet vegareal :

Omfatter del av rv 174: Krysset reguleres med felles avkjørsel til Onsud leir og busslomme på sørsiden av krysset.
Frisikt i kryss adkomst til Onsrud x rv 174 skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens vegnormaler.

Byggeplan for gang- og sykkelvegen langs rv 174, kryssområdet rv 174 x adkomstveg til Onsrud og busslomme skal godkjennes av Statens vegvesen.

Gang- og sykkelveg langs rv 174 fra Onsrud til Fonbekk, kryssområdet mellom rv 174 og adkomstvegen til Onsrud leir, må opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplaner senest 24 måneder etter at reguleringsplanen for gang- og sykkelvegen er vedtatt.

Tillatelse til bruk av asylmottaket på Onsrud innenfor planområdet kan ikke skje før framtidig gang- og sykkelveg langs rv 174 fra Onsrud til Fonbekk er regulert og bygget.

§9 - Fellesbestemmelser :

Ved byggesøknad skal det følge med utomhusplan og samlet situasjonsplan for hvert felt eller samlet.

En samlet situasjonsplan skal vise vegføringer, avkjørsler, lekeplasser med møblering (skal anlegges i hht. kommunens retningslinjer), grøntarealer og parkeringsplasser. I tillegg skal den samlede situasjonsplanen vise bebyggelse med møneretning og etasjetall, eksisterende vegetasjon som bevares, og planlagt ny vegetasjon, samt koter for nytt terreng.
Vann- og avløpsledninger fra Onsrud til Fonbekk skal legges i samme trasè som gang- og sykkelvegen. Ferdigstillelse av vann- og avløpsledninger skal skje samtidig med ferdigstillelse av gang- og sykkelvegen.

Det må legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med renovasjonsforskriften for Ullensaker kommune.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er ferdigbehandlet og vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

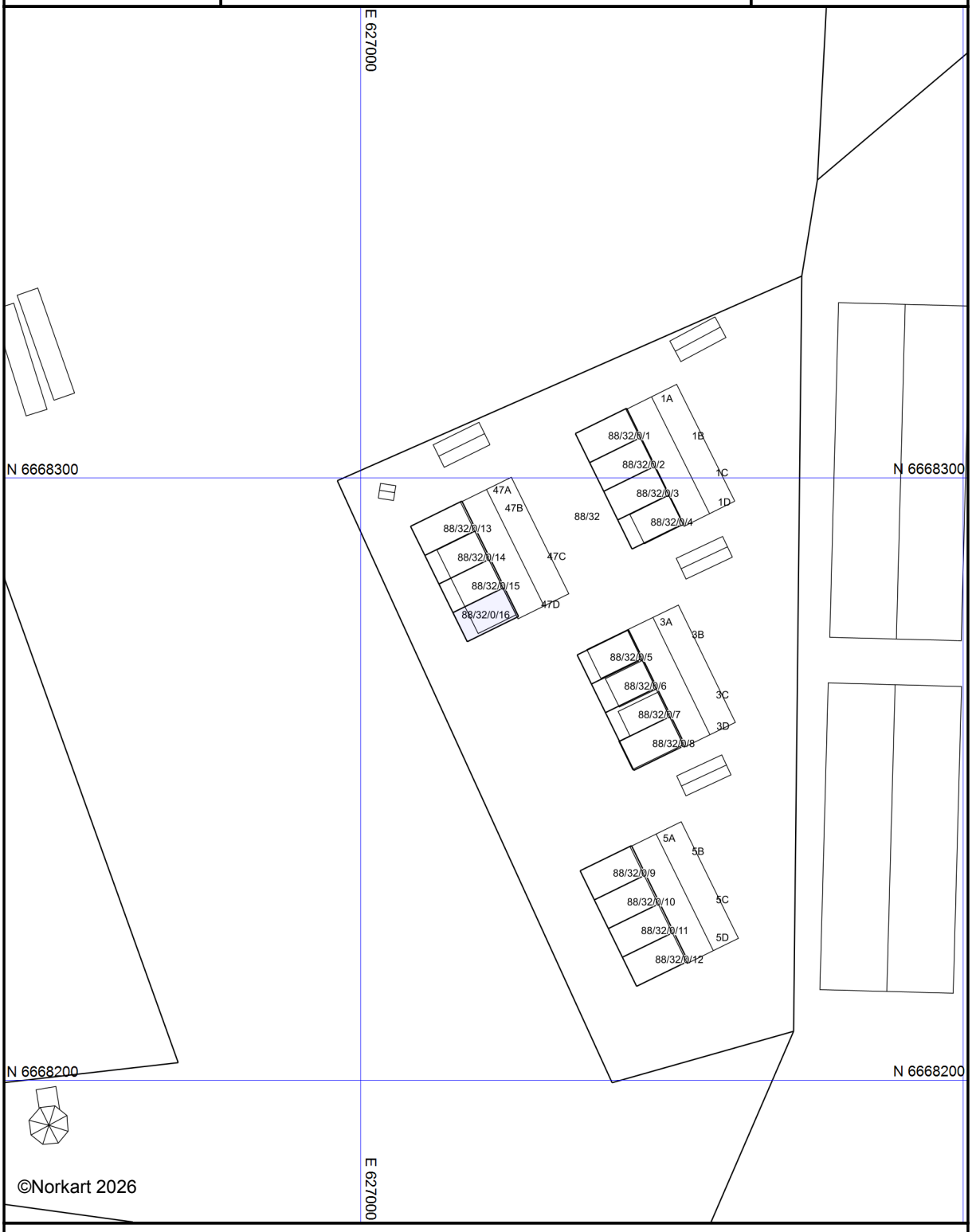
Ullensaker kommune

ReguleringUnderBakken

Eiendom: 88/32/0/16
Adresse: Onsrudvegen 47D
Utskriftsdato: 19.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

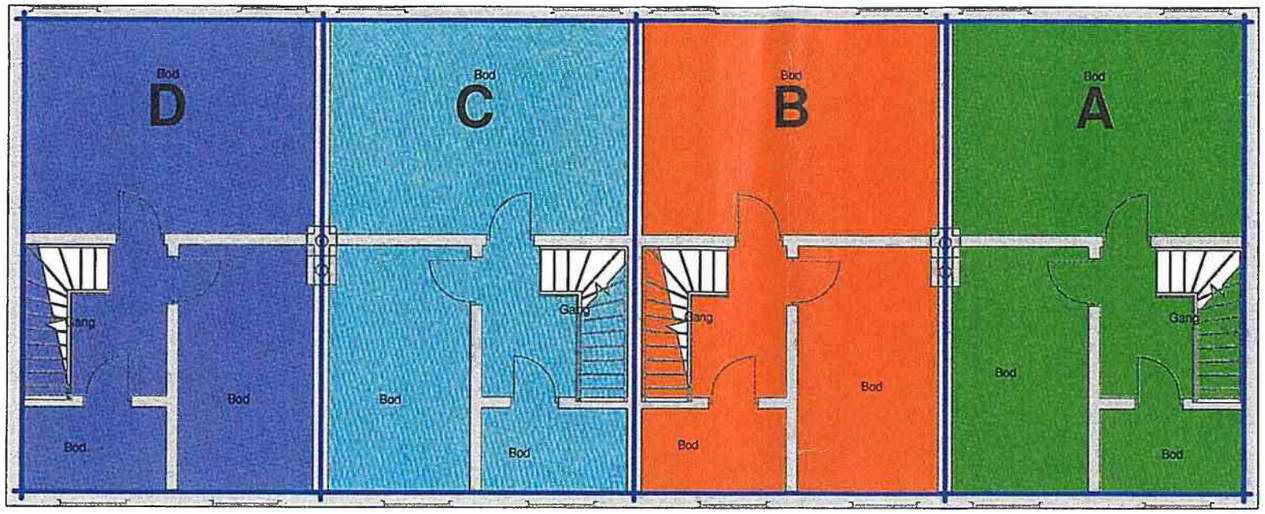
UTM-32



©Norkart 2026

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



Seksjon

- 13
- 14
- 15
- 16

Seksjoner summert		
Seksjon	Leilighet	Areal
13	A	177,1 m²
14	B	181,8 m²
15	C	181,7 m²
16	D	178,2 m²
		718,8 m²

Areal seksjoner		
Leilighet	Etasje	Areal
13		
A	kjellergulv	41 m²
A	Et. 1	42,9 m²
A	Et. 2	42,7 m²
A	Et. 1	6,1 m²
		132,8 m²
14		
B	kjellergulv	43,2 m²
B	Et. 1	44,3 m²
B	Et. 2	44,1 m²
B	Et. 1	6,2 m²
		137,7 m²

Areal seksjoner		
Leilighet	Etasje	Areal
15		
C	kjellergulv	43,2 m²
C	Et. 1	44,3 m²
C	Et. 2	44,1 m²
C	Et. 1	6 m²
		137,6 m²
16		
D	kjellergulv	41,3 m²
D	Et. 1	43,1 m²
D	Et. 2	42,9 m²
D	Et. 1	6,3 m²
		133,6 m²

Revisjonen gjelder	Sign.	Rev. dato	Rev.

TILTAKSHAVER:
Onsrud Gård AS
Vestre Onsrud 14, 2056 Algarheim
E-post: post@alfabilsenter.no
TLF.: 99722589

BYGGEADRESSE:
Onsrudveien 47, 2056 Algarheim

Kommune nr./ GNR/ BNR/ Feste nr./ Seksjons nr.:
0235/ 88/ ??/ 13-16

PROSJEKTARBEID:
Onsrudveien 47 a-d (seksjon 13-16)

Byggkonsulent Håkon Stubberud AS
Storgata 3, 1890 Rakkestad
tlf: 69228280 / mobil: 907 94 727
Org.nr.: NO 996 911 349 MVA

byggkonsulent Håkon Stubberud AS
prosjektering • planlegging • ledelse • DAK-konstruksjon

Autodesk Revit

PROSJEKT: 1900

TYPE TEGNING: Seksjonert U01

KONTR.:	TEGNET AV.:	DATO :
JW	HS	09/15/17

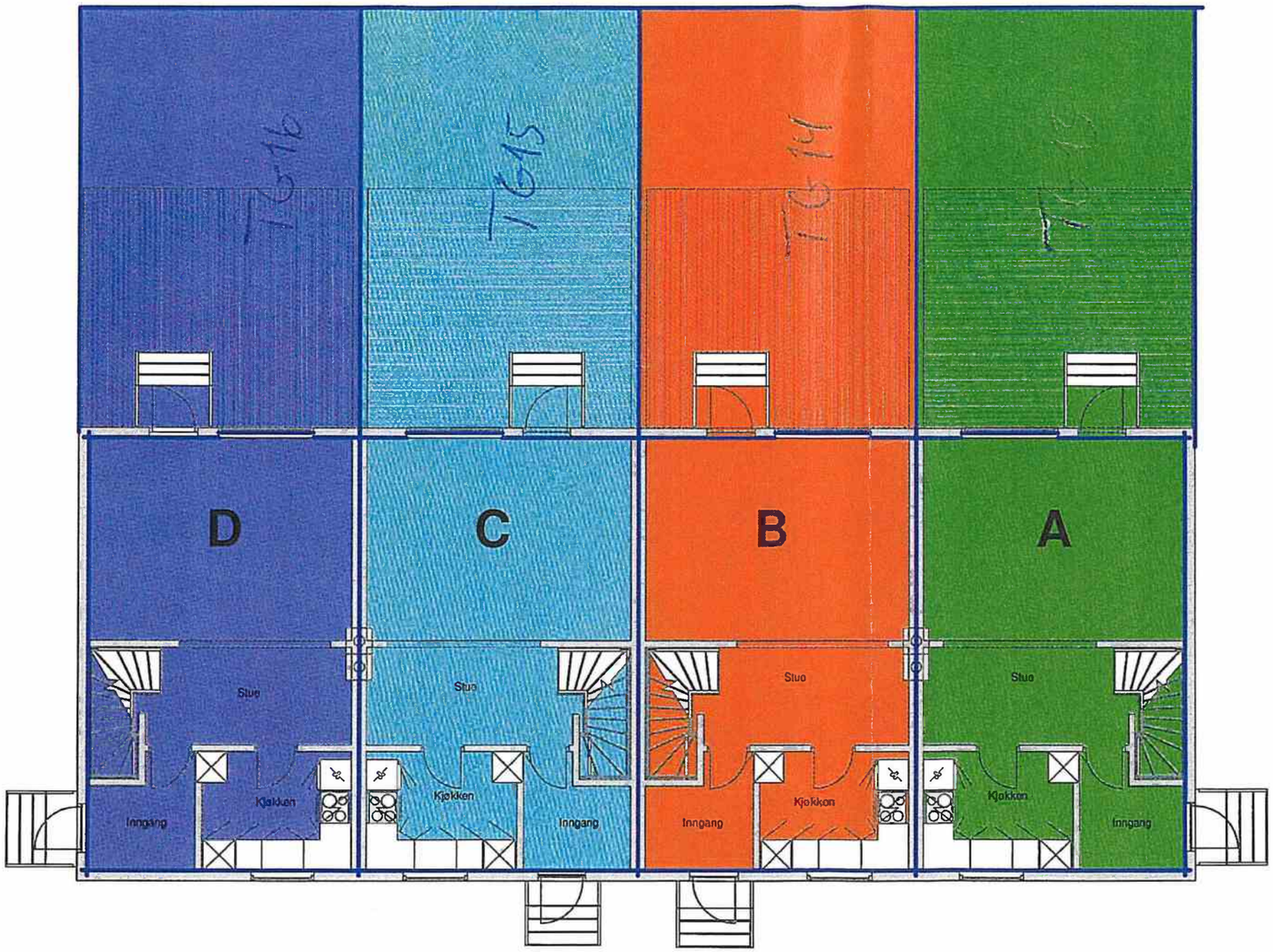
Status tegning: SEKSJONERING

MÅLESTOKK: 1 : 100

TEGN. NR: 47 A100-02

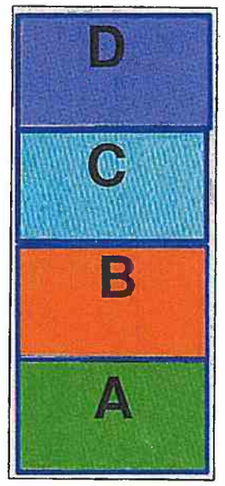
04.10.2017 13.23.32

Z:\AKTIVE PROSJEKTER\AKTIV\1900 ONSRUDVEIEN - DELESAK\06 TEGNINGER\47\1900 familjveien 47 a-d.rvt



Seksjon

- 13
- 14
- 15
- 16



Ekslusivt uteareal		
Seksjon	Leilighet	Areal
13	A	44,4 m²
14	B	44,1 m²
15	C	44,1 m²
16	D	44,6 m²

Autodesk Revit

Revisjonen gjelder	Sign.	Rev. dato	Rev.

TILTAKSHAVER:
Onsrud Gård AS
Vestre Onsrud 14, 2056 Algarheim
E-post: post@alfabilsenter.no
TLF.: 99722589

BYGGEARESSE:
Onsrudveien 47, 2056 Algarheim

Kommune nr./ GNR/ BNR/ Feste nr./ Seksjons nr.:
0235/ 88/ ??/ 13-16

PROSJEKTARBEID:
Onsrudveien 47 a-d (seksjon 13-16)

Byggkonsulent Håkon Stubberud AS
Storgata 3, 1890 Rakkestad
tlf: 69228280 / mobil: 907 94 727
Org.nr.: NO 996 911 349 MVA

byggkonsulent Håkon Stubberud AS
prosjektering • planlegging • ledelse • DAK-konstruksjon

PROSJEKT: 1900

TYPE TEGNING: Seksjonert H01

KONTR.: JW | TEGNET AV.: HS | DATO: 09/15/17

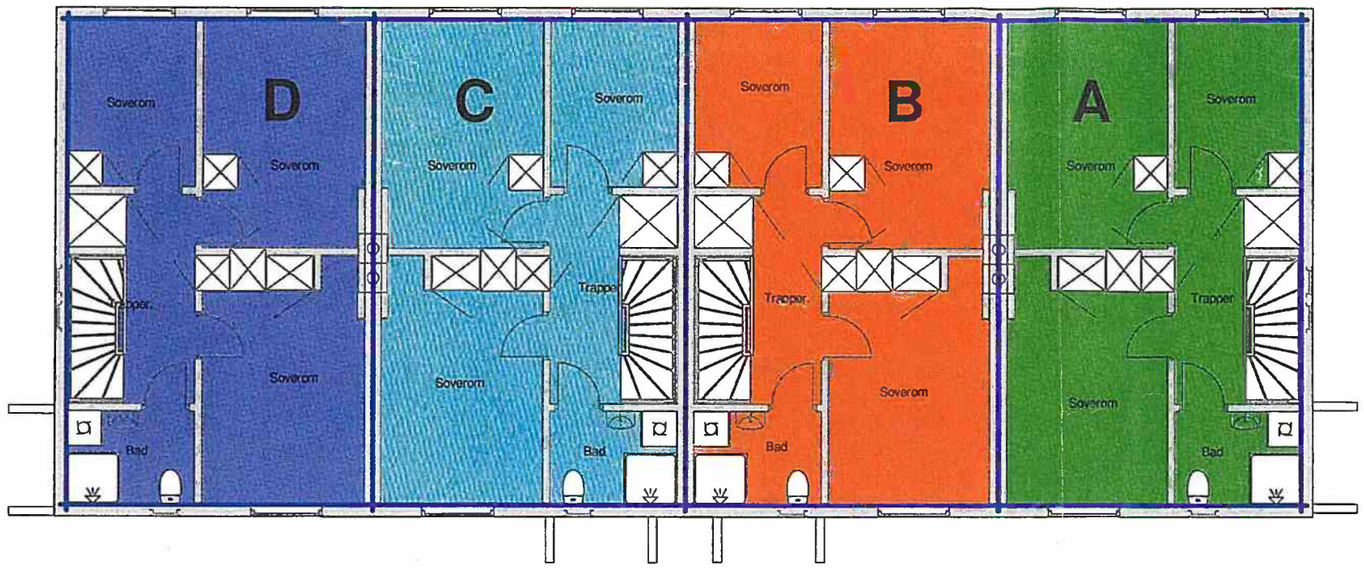
Status tegning: SEKSJONERING

MÅLESTOKK: 1 : 100

TEGN. NR: 47 A101-02

Z:\AKTIVE PROSJEKTER\AKTIV\1900 ONSRUDVEIEN - DELESAK\06 TEGNINGER\47\1900 Familjveien 47 a-d.rvt

04.10.2017 13.24.54



Seksjon

- 13
- 14
- 15
- 16

Autodesk Revit

Revisjonen gjelder	Sign.	Rev. dato	Rev.

TILTAKSHAVER:
Onsrud Gård AS
Vestre Onsrud 14, 2056 Algarheim
E-post: post@alfabilsenter.no
TLF.: 99722589

BYGGEARESSE:
Onsrudveien 47, 2056 Algarheim

Kommune nr./ GNR/ BNR/ Feste nr./ Seksjons nr.:
0235/ 88/ ??/ 13-16

PROSJEKTARBEID:
Onsrudveien 47 a-d (seksjon 13-16)

Byggkonsulent Håkon Stubberud AS
Storgata 3, 1890 Rakkestad
tlf: 69228280 / mobil: 907 94 727
Org.nr.: NO 996 911 349 MVA

byggkonsulent Håkon Stubberud AS
prosjektering • planlegging • ledelse • DAK-konstruksjon

PROSJEKT: 1900

TYPE TEGNING: Seksjonert H02

KONTR.:	TEGNET AV.:	DATO:
JW	HS	09/15/17

Status tegning: SEKSJONERING

MÅLESTOKK: 1 : 100

TEGN. NR: 47 A102-02

04.10.2017 13.26.04

Z:\AKTIVE PROSJEKTER\AKTIV\1900 ONSRUDVEIEN - DELESAK\06 TEGNINGER\47\1900 familjveien 47 a-d.rvt

Utskriftsdato: 19.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3209 - 88/32//16

Teig 1 av 2 (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 2 (hovedteig)

Areal	51,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6668275,84	**Øst**	627017,37	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6668281,81	627023,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,50	
2	6668276,98	627026,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,38	
3	6668272,79	627017,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,49	
4	6668277,62	627015,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,38	

Teig 2 av 2 (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 2 av 2 (hovedteig)

Areal	5 703,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6668265,4	**Øst**	627027,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6668282,37	627013	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,29	
2	6668287,12	627010,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,29	
3	6668291,95	627008,29	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,38	
4	6668296,14	627016,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	9,50	
5	6668291,31	627019,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,38	
6	6668286,56	627021,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,30	
7	6668281,81	627023,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,29	
8	6668276,98	627026,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,38	
9	6668272,79	627017,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,49	
10	6668277,62	627015,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,38	
11	6668297,77	627040,37	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,30	
12	6668302,53	627038,03	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,30	
13	6668307,36	627035,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,38	
14	6668311,55	627044,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	9,49	
15	6668306,72	627046,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,38	
16	6668301,95	627048,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,31	
17	6668297,19	627051,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,30	
18	6668292,37	627053,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,37	
19	6668288,18	627045,07	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,50	
20	6668293,01	627042,7	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,38	
21	6668261,01	627040,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,30	
22	6668265,76	627038,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,29	
23	6668270,59	627035,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,38	
24	6668274,77	627044,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	9,50	
25	6668269,94	627046,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,38	
26	6668265,18	627049,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,30	
27	6668260,43	627051,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,29	
28	6668255,6	627053,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,38	
29	6668251,42	627045,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,50	
30	6668256,25	627042,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,38	

31	6668225,15	627041,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,30	
32	6668229,91	627038,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,30	
33	6668234,75	627036,45	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,38	
34	6668238,92	627044,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	9,50	
35	6668234,09	627047,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,38	
36	6668229,33	627049,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,30	
37	6668224,56	627052,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,31	
38	6668219,73	627054,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,38	
39	6668215,56	627045,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,50	
40	6668220,39	627043,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,38	
41	6668299,53	626996,13	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	84,28	
42	6668199,55	627041,76	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	109,90	
43	6668208,09	627071,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,33	
44	6668333,51	627073,26	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	125,43	

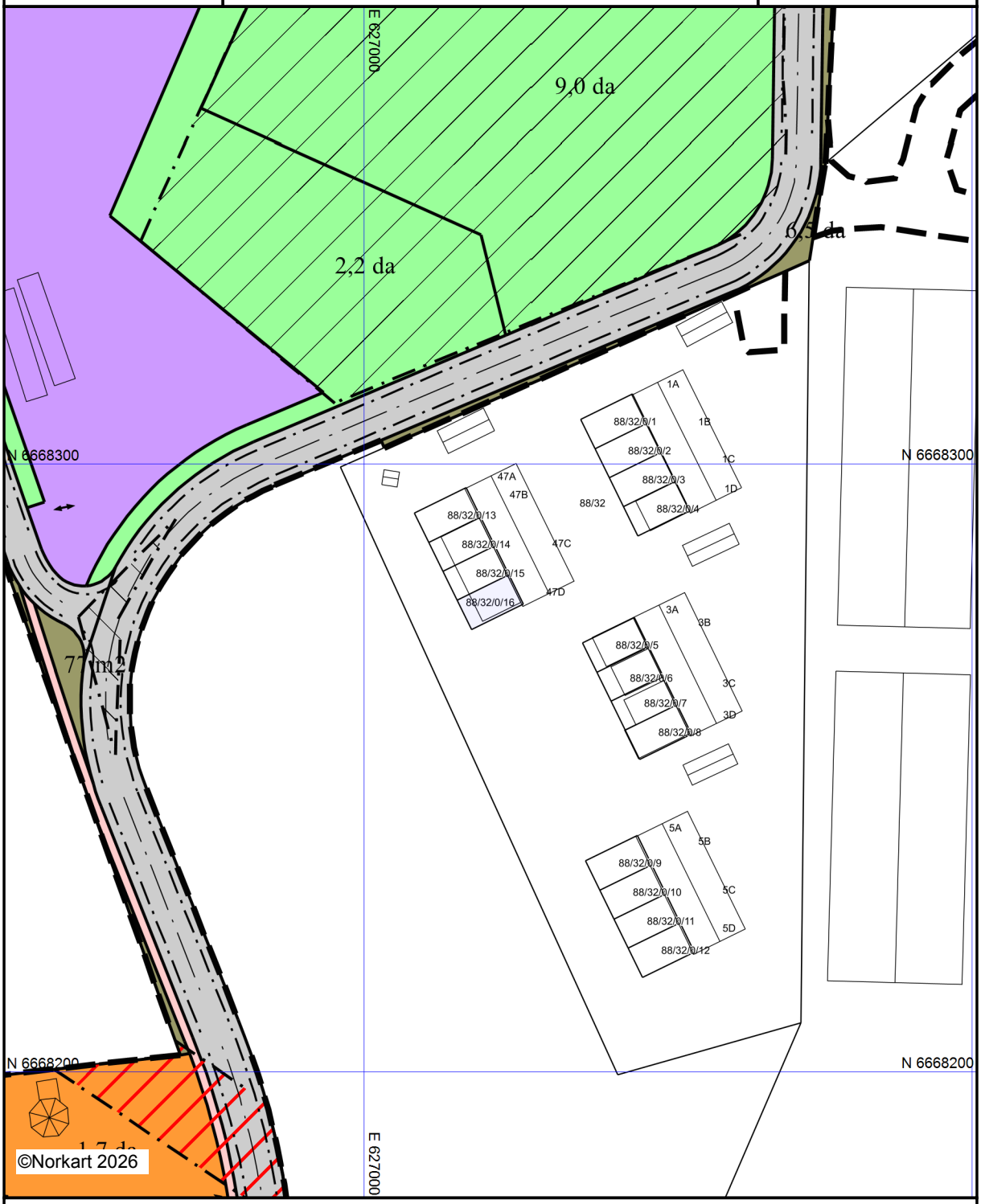
Ullensaker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 88/32/0/16
Adresse: Onsrudvegen 47D
Dato: 19.04.2026
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan PBL 2008



Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Ullensaker kommune

Ledningskart

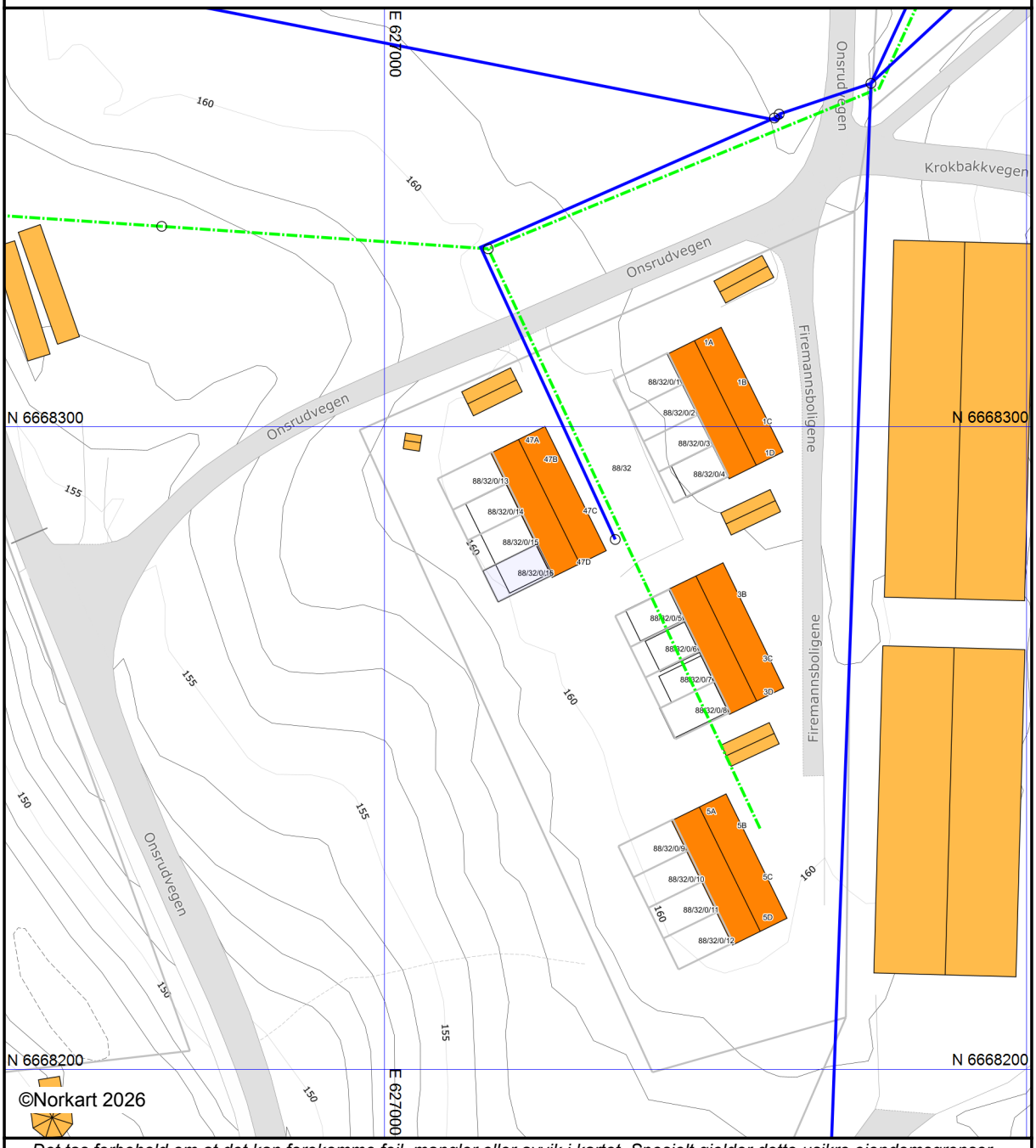
Eiendom: 88/32/0/16
Adresse: Onsrudvegen 47D
Dato: 19.04.2026
Målestokk: 1:1000

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.

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 og 15.10.25.

Foto på første side er fotografert av Trine Ruud Bråten

Innhold

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

9.5 Hensynssone naturmiljø 16
9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven 17
§ 10 Kollektivtraseer 17
§ 11 Parkering 17
11.1 Krav til parkering 17
§ 12 Handel og kjøpesentre 18
12.1 Kjøpesenter 18
12.2 Øvrig detaljhandel 18
12.3 Handel med plasskrevende varer 18
§ 13 Samfunnssikkerhet 18
13.1 Geotekniske undersøkelser 18
13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm. 19
13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom 19
13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone 19
13.5 Fare- og sikringssoner 20
13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn 20
13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn 20
13.8 Frisikt - restriksjonsområde rundt innflygingslysene 20
13.9 Andre sikringssoner, høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190) 21
§ 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger 21
14.1 Konsekvenser av klimaendringer 21
14.2 Krav til lokal overvannshåndtering 21
14.3 Energi 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 23
§ 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 24
16.6 Flystøysoner rundt Oslo lufthavn, inkludert framtidig tredje rullebane alternativ øst . 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

§ 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 Alle nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen	Gardermoen seter og Li	Nye næringsområder i området Gardermoen seter, 2015-16 (todelt - øst og vest for Vilbergvegen), og områdene på Li, 2015-38 og 2015-97-del 1, skal tilrettelegges for mindre enheter med produksjonslokaler og tilhørende kontor. Detaljvarehandel tillates ikke. Ved reguleringsplanarbeidet for området ved Gardermoen seter, 2015-16, skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse (småskala bygg/oppbrutte volum). Det skal legges særlig vekt på at det gjennom utvikling av området skal sikres kvalitet og helhet i grønnstruktur-forbindelsen gjennom området, som del av forbindelsen mellom Raknehaugen/Sand til Elstad. Herunder tilrettelegging for tursti. Det bør i den sammenheng vurderes vegetasjonsskjermer mot eksisterende næringsområde i vest. Kulturminnevernhensyn området skal sikres, og inngå i grønnstrukturen så langt det er mulig. For Gardermoen seter, Vilbergvegen vest og alle andre nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen Næringspark og Jessheim nord gjelder:

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

		Bane Nor og Statens Vegvesen jobbe for å realisere dette.
2019-10	Hauerseter	Før ny godsterminal på Hauerseter kan tas i bruk må det være etablert en trafikksikker og tilstrekkelig dimensjonert vegløsning. Endelig rekkefølgekrav fastsettes i reguleringsplanen.
2019-30	Gardermoen	Området kan kun benyttes til renseanlegg.
2019-23	Gaarder	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.
2019-79	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 – restriksjonsplan H190_2 – med tre rullebaner, alternativ øst (hinderflater)
- Sikringssone – byggerestriksjonskart H190_3 – med tre rullebaner, alternativ øst (BRA-kart)
- 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.

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 og mulig, framtidig tredje rullebane alternativ øst.

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.

13.8 Frisikt - restriksjonsområde rundt innflygingslysene

Restriksjonsområdene rundt innflygingslysene skal sikre at:

- Ingen objekter, med unntak av antenner for instrumentlandingssystem, skal gjennomtrenge et plan gjennom innflygingslysene ut til 60 meter fra senterrekken sideveis, og som avsluttes 60 meter i forlengelsen av ytterste innflygingslys.

- Det kan anlegges innflygingslys og utrykningsveg/inspeksjonsveg med snuplass innenfor hensynssonen.

13.9 Andre sikringssoner, høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190)

Innenfor hensynssone H190_2 gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn, Avinors tegning ENGM-P-08-3_baner-Alt.øst. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_2 skal innarbeide høyderestriksjonene/hinderflatene i form av egne hensynssoner. Alternativt kan maksimal tillatt byggehøyde angis på plankartet eller i bestemmelsene til planen. Ingen del av bygning/anlegg skal penetrere hinderflaten.

Byggekraner som vil bryte høyderestriksjonene/hinderflatene kan ikke benyttes uten at Avinor Oslo lufthavn har gitt sin godkjenning.

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner som bryter/penetrerer koter (røde og blåe streksymboler) innenfor hensynssonene H190_3 på Avinors tegning ENGM-P-09-3_baner-Alt.øst, skal vurderes og godkjennes radioteknisk. Det må foreligge godkjent radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner.

§ 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:

<u>Jessheim:</u>

- 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).

16.6 Flystøysoner rundt Oslo lufthavn, inkludert mulig, framtidig tredje rullebane alternativ øst

Innenfor rød støysone (H210) skal det ikke oppføres støyfølsom bebyggelse. Innenfor gul støysone (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2021 eller senere gjeldende retningslinje.

Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssonen, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreduserende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

§ 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.

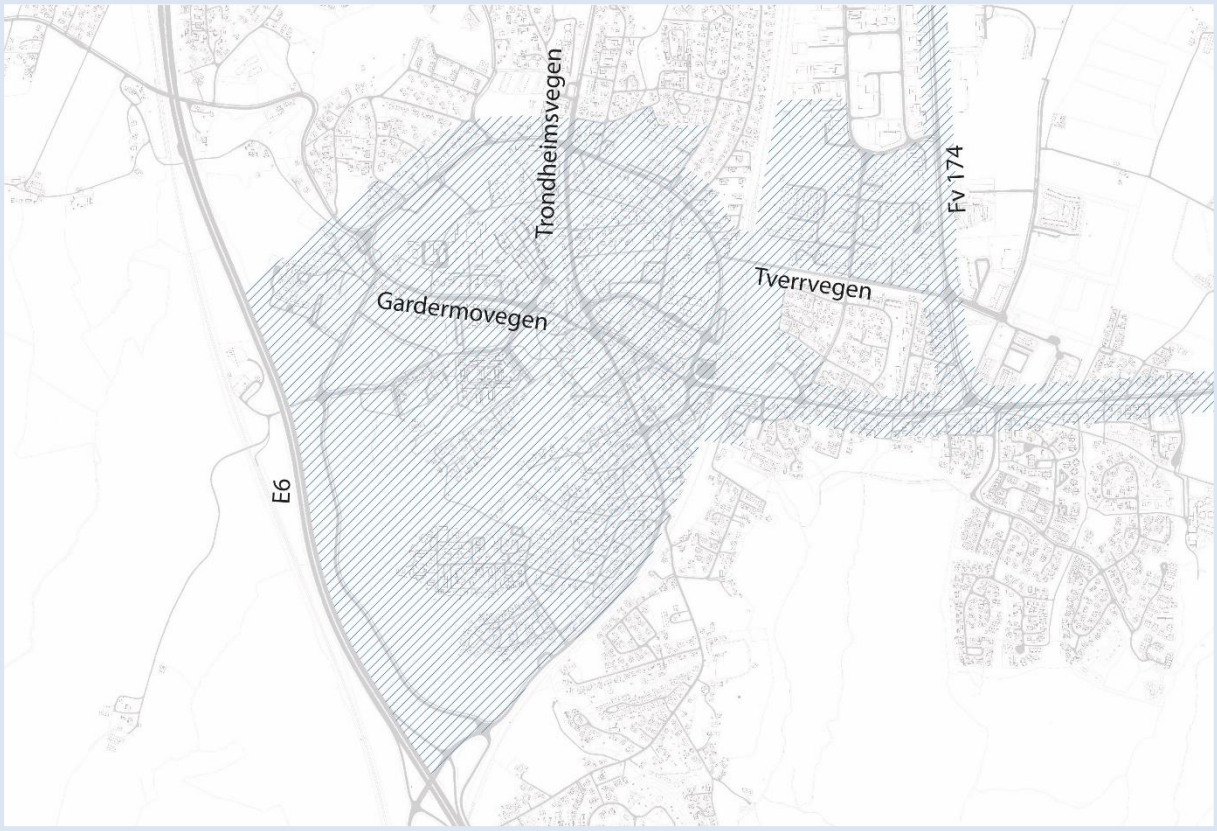
Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

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

Kommuneplanens arealdel

Vedtatt av Kommunestyret 23. mars 2021, sak 18/21.
Dokumentet er justert etter mekling, KST-sak 26/22, og etter behandling av innsigelser i Kommunal- og distriktsdepartementet 14.06.24.

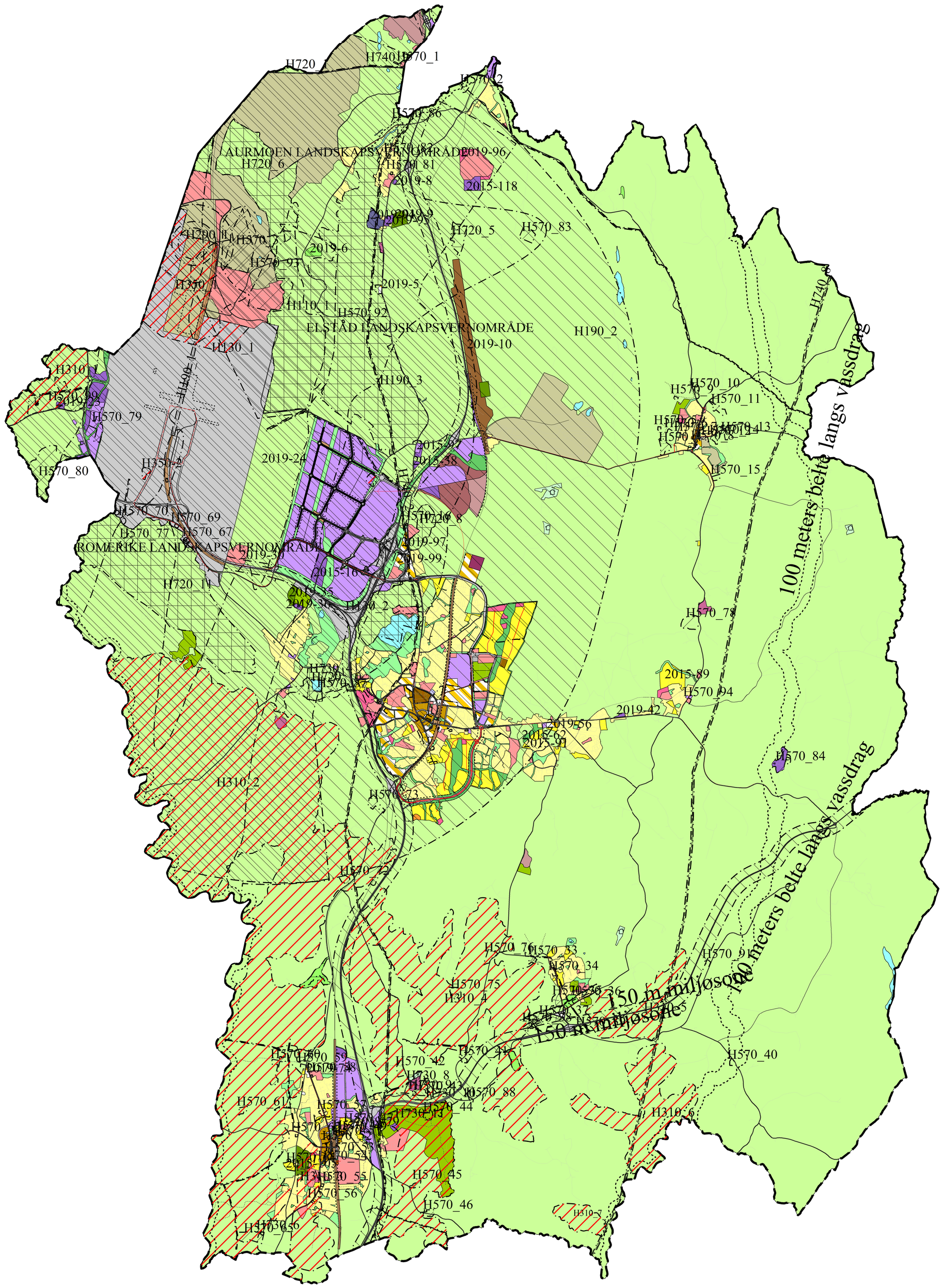
Justert etter avgjørelse fra Kommunal- og distriksdepartementet 15.10.2025

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- H310 Faresone - Ras- og skredfare
- H350 Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsonegrense
- H130 Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- H190 Sikringsoner - Forholdet til Oslo lufthavn
- Støysonegrense
- H290 Støysone - Ander støysoner
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
- Båndleggінggrense
- H710 Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Fritids- og turistformål - fremtidig
- Råstoffutvinning - nåværende
- Råstoffutvinning - fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Idrettsanlegg - fremtidig
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - fremtidig
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Grav og urnelund - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- fremtidig
- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Bane- nåværende
- Bane - fremtidig
- Lufthavn- nåværende
- Lufthavn- fremtidig
- Hovednett for sykkel - nåværende
- Hovednett for sykkel - fremtidig
- Kollektivnett - nåværende
- Kollektivknutepunkt - nåværende
- Parkering - nåværende
- Parkering - fremtidig
- Trase for teknisk infrastruktur - nåværende
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - nåværende
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - fremtidig
- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - fremtidig
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- Friområde - fremtidig
- Park - nåværende
- Park - fremtidig
- Forsvaret - nåværende
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reindrift - nåværende
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reindrift - fremtidig
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal - fremtidig
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende
- Naturområde vann - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Byggegrense
- Forbudsgrense vassdrag
- Kraftledning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg bro - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - framtidig
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Hovedveg bro - nåværende
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Adkomstveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- Gang-/sykkelveg bro - nåværende
- Gangveg - nåværende
- Gangveg - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Jernbane - nåværende
- Jernbane - framtidig
- Jernbane tunnel - nåværende
- Jernbane bro - nåværende
- Kollektivtrase - framtidig



0 500 1000 1500 m

1:40 000 / A1

N

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.