Ole Reistads veg 3H, 2067 JESSHEIM



PROPR.NO

Selger
Elin Ryan
46768644

Prisantydning
5 290 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3209 Gnr. 135 Bnr. 418 Snr. 35

Lekkert og total renovert enderekkehus (2025/2026) | Skjermet beliggenhet | Garasje og P-plass | Solrik

PRISANTYDNING
kr 5 290 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 95 337 kr

TOTALPRIS
kr 5 385 337 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 250 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 16 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
124kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
17kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Rekkehus

EIEFORM
Selveier

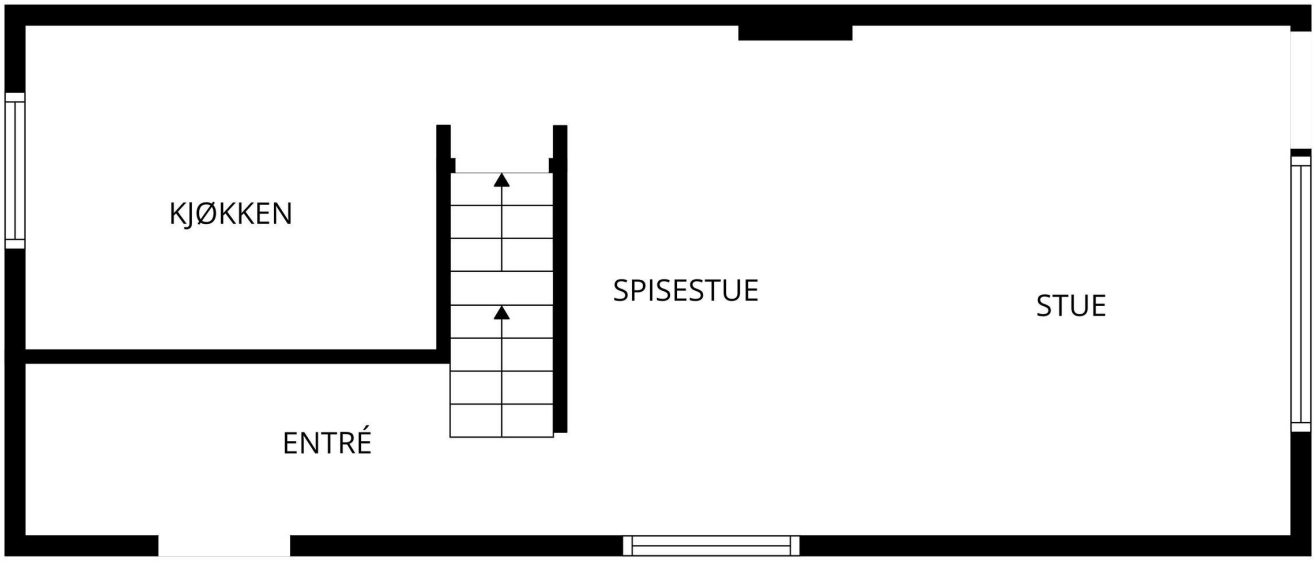
EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1960



Velkommen til et flott enderekkehus - Ole Reistads vei 3H.

Første etasje



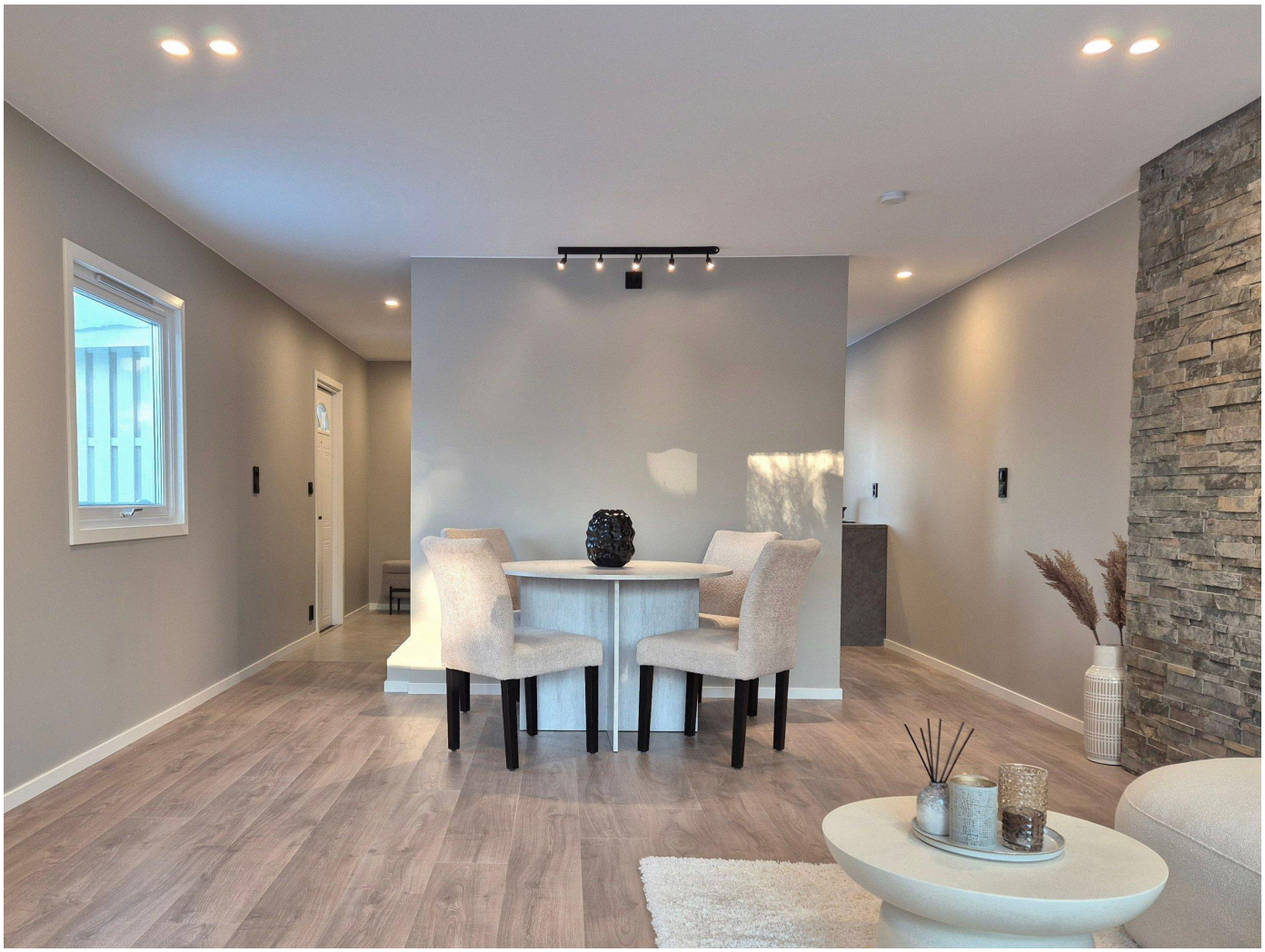
MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Moderne stue med lys atmosfære, åpen planløsning og elegante detaljer.



Natursteinskledd vegg som skaper varme og karakter i rommet.



Spisestue med praktisk og funksjonell løsning.



Endeplassering gir rikelig med naturlig lys.



Stue med romslig planløsning som gir plass til sofagruppe, spisegruppe og TV.



Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Direkte utgang fra stua til terrasse.

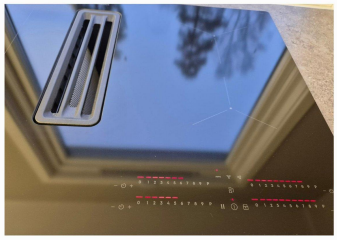


Nytt kjøkken (fra epoq) med integrerte hvitevarer.



Her har du god benkeplass og arbeidsflater.





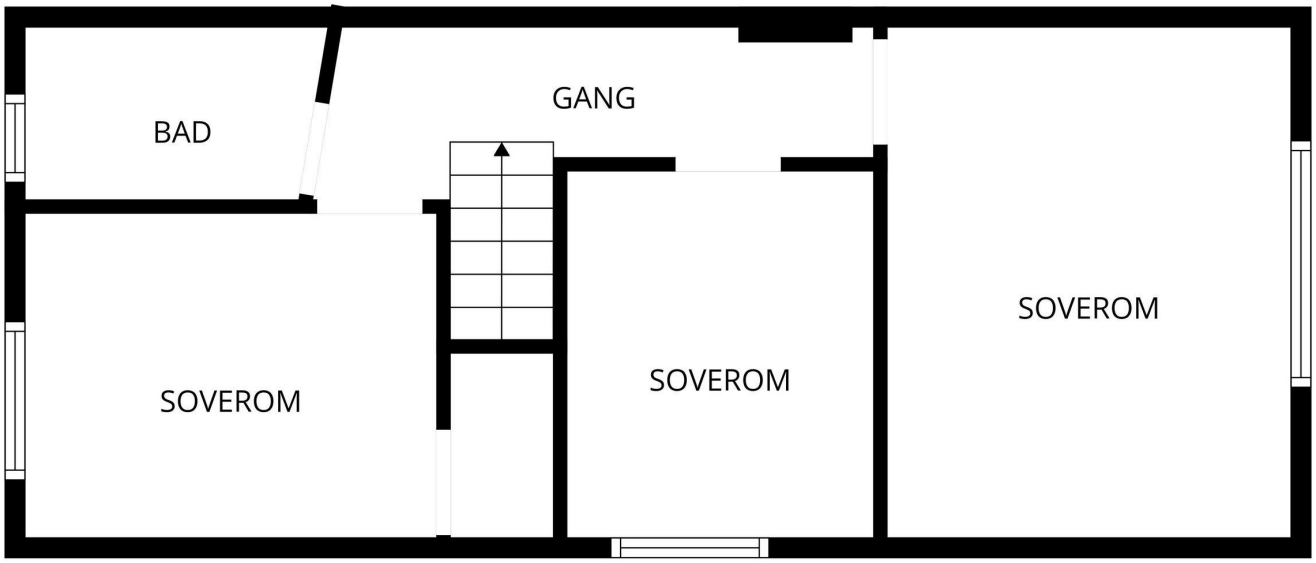


Elegant kjøkken med stilren design, og praktisk planløsning.



Stilren spotbelysning som gir et eksklusivt uttrykk.

Andre etasje



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Soverom 1: Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og rolige omgivelser.



Soverom 1: Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og rolige omgivelser.



Soverom 1: Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og rolige omgivelser.



Soverom 2: Rom med god plass og praktisk planløsning



Soverom 2: Rom med eget walk-in.



Soverom 3





Soverom 3



Lys og romslig gang i andre etasje med enkel tilgang til alle soverom og bad.



Gang

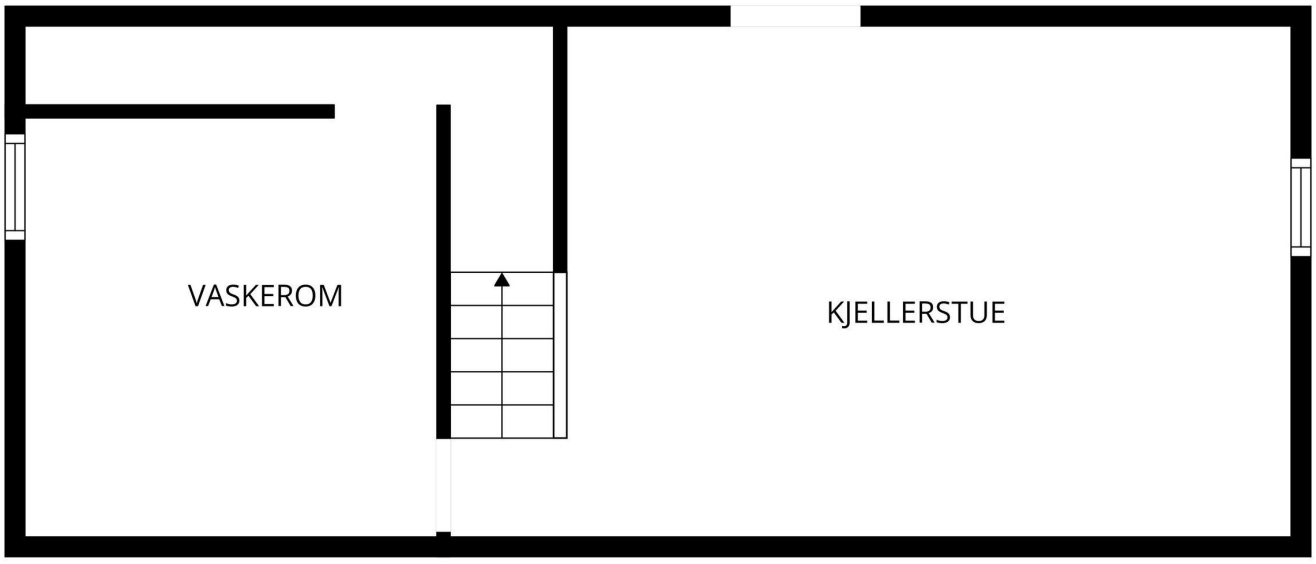


Dusjsone med dusjvegg og nytt vindu. Skuffer med soft close-funksjon.



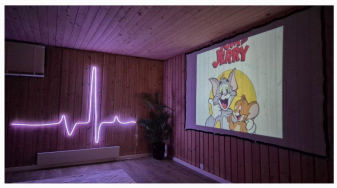
Nytt bad med lekre detaljer. Lysspeil med to touchknapper. Den ene brukes til å skru på/av, justering av fargetemperatur og dimming. Den andre brukes for å sku på/av anti-dugg-funksjonen.

Kjeller



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.







Kjellerstua benyttes som TV-stua per i dag.



AI-redigert bildet fra vaskerom.



Eget vaskerom i kjeller med benkeplate og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Utrekkbar kran.



Utsikt fra stua.



Ole Reistads veg 3H

Om boligen

Et innholdsrikt og moderne enderekkehus renovert/ påkostet i 2025/2026.

Høydepunkter:
• Lys og moderne stue med et tidsriktig preg og god plass til både spisegruppe og sofagruppe
• Separat og pent kjøkken med integrerte hvitevarer (2025)
• Flislagte bad med varmekabler og gjennomtenkte designelementer (2025)
• Tre soverom med god størrelse og praktisk planløsning
• Flislagt og romslig entré med slitesterke overflater
• Separat vaskerom i kjeller (2025)
• Hyggelig kjellerstue
• Bod i kjeller
• Oppgradert elektrisk anlegg og sikringsskap
• Ny varmtvannsbereder
• Mulighet med å ha peis
• Solrik hage med flere uteplasser
• Lekeplass i hagen
• Enderekkehus med mye lys og to balkonger med gunstig beliggenhet mot vest, sør og nord
• Terrasse- og balkongareal på 40 m²
• Garasje i eget bygg samt minimum to parkeringsplasser:
    • én rett foran boligen med mulighet for installasjon av elbillader
    • én foran garasjen

Dette er et gjennomført hjem med moderne standard, gode og praktiske løsninger – perfekt for alle generasjoner som ønsker en bolig i rolige og attraktive omgivelser.

Beliggenhet

Boligen ligger godt tilbaketrukket og skjermet, innerst i en rolig vei, og byr på et trygt og attraktivt bomiljø.
Her bor du i gangavstand til jessheimsenteret, matbutikk, barnehager og skoler for alle alderstrinn, idrettsparken, samt flotte rekreasjonsområder ved Nordbytjernet!!

Annet

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Omkostninger

5 290 000 kr (Prisantydning)
95 337 kr (Andel av fellesgjeld)
---
5 385 337 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
134 620 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

146 610 kr (Omkostninger totalt)

---

5 531 947 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.

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

Ole Reistads veg 3 H, 2067 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 135, bnr. 418, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 30.12.2025 **Rapportdato:** 26.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22493-1071 **Referansenummer:** WP1447

Foretak: Jødahl Takst og Bygg AS **Vår ref:** Roar Jødahl

Medlem

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.

Jødahl Takst og Bygg As

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl
Uavhengig Takstingeniør
jodahltb@outlook.com
480 94 565

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Ende leilighet i rekkehus fra 1960.

Leiligheten har kjeller 1 og 2 etasje. Leiligheten har gjennomgått større moderniseringer det siste året med nytt bad og kjøkken, oppgraderinger av elektriske anlegget samt innvendige vann og avløpsrør.
Overfater på gulv, vegger og himling har blitt modernisert, innvendige dører, samt ytterdør har blitt byttet ut.
Vindu på badet er byttet samt det er montert ny terrassedør.

Leiligheten har markterrasse på baksiden og forsiden av huset.
Det er tilhørende en garasje i rekke for bilparkering.

På befaringsdagen var kjeller rom vist som kjellerstue, dette rommet er ikke et godkjent rom for varig opphold grunnet mangel på rømningsvei og dagslysoverflate.

I følge styret/sameiet er det planlagt oppgradering av utvendig kledning på rekkehuset leiligheten tilhører.

Rekkehus - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Rekkehuset har platetak av stål/aluminium.
Tekking og vedlikehold av tak ligger under sameiet.

Vegg konstruksjon fra byggeårene, det er liggende kledning som har en god del værslitasje og malingsslipp.
Utvendig kleding ligger under sameiets ansvar, i følge styreleder er de i gang med en prosess for å skifte utvendig kledning.
Takkonstruksjonen er sperrekonstruksjon som er lukket.
Boligen har malte trevinduer med både 2 og 3 lags glass, disse er i hovedsak fra 1984.
Malt hovedytterdør.
Døren er malt opp i 2025 selve døren er eldre.
Det er 2 stk markterrasser utført med impregnerte gulvbord.
Underliggennde bærekonstruksjon er ikke inspisert da dette ikke er tilgjengelig.

Utvendig trapp fra stue ned til markterrasse.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har blitt modernisert med oppgradering av veggflater, gulv og himlinger.

Det er trebjelkelag fra byggeårene i etasjeskillene.
Pusset mursteinspipe fra byggeårene, med sotluke i kjeller.
Det er ikke montert noen form for ildsted.
Kjelleren består av 2 rom det ene innredet som stue og det andre som et vaskerom.
Stuen har laminatgulv på betong, påforede vegger med trepanel og himling med trepanel.

Gulvet har laminat. Veggene har panel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue i yttervegg.

Det bemerkes at rommet ikke er godkjent som varig oppholdsrom grunnet mangel på rømningsvei og dagslysflate.
Det i dag kun mindre kjellervinduer fra byggeårene i stue og på vaskerom.

Takhøyden i kjeller er målt til 196cm i snitt, noen varierende mål.
Det er tretrapper fra byggeårene med lukkede opptrinn.
Overflater har blitt oppgradert.
Det er manglende rekkverk og håndløpere i trappen.
Leiligheten har nye innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Nyoppusset bad i 2025 med dusj, servant og vegghengt toalett.
Dokumentasjon på utførelse med tettesjikt ligger i Boligmappa.
Flislagte vegger og malt himling.
Flislagt gulv med varmekabler.
Det er nedsenket gulv i dusjnisjen.
Det er plastsluk og smøremembran.
Det foreligger bildedokumentasjon på leggingen av smøremembranen.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er kun naturlig ventilasjon på badet , montert i himlingen.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Vegger og himling har malte overflater.
Det er innebygget ventilator i koketoppen med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Rom i kjeller innredet som vaskerom.
Det er flislagt gulv med sokkelflis og malte flater på vegger og i himling.
Tilstøtende åpent rom har bereder og El skap.
Det er ikke sluk i gulv men som kompanserende alternativ er det montert vannstoppe system på bereder og til utslagsvask.

Rommet er innredet med benkeplate med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Oppgradering av rommet ble gjort i 2025.
Det er kun naturlig ventilering fra rommet, da rommet er tenkt som vaskerom med evt tørking av klær er det krav om mekanisk avtrekk iht NS3600

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken har det blitt montert fordelerskap på badet med rør i rør system.
Innvendige avløpsrør er av plast, byttet ut i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
Det er naturlig ventilasjon i leiligheten.
Bereder er montert i kjeller.
El skapet er lokalisert i kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt gjort oppgraderinger på det elktriske anlegget ifbm oppussing.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed
begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Det er ingen synlig fuktsikring, dreneringen er å anta fra byggeårene, dette er ikke inspisert eller testet under berfaringen.
Drenering og utvendige stikkledninger ligger under sameiet.
Bygningen har betonggrunnmur, fundamenteringen er ukjent.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Sameiet har ansvaret for stikkledninger på vann og avløp, det er ukjent når dette er byttet.

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

Det mangler rekkverk og håndløpere på innvendig trapp, det anbefales at dette monteres.
På utvendig trapp mangler det rekkverk, anbefales at dette monteres.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt tegninger på befaringsdagen.
Kjeller har ingen ekstra rømningsvei med tanke på bruk som varig oppholdsrom. Kjeller har 2 stk mindre kjellervinduer fra bygeårene.

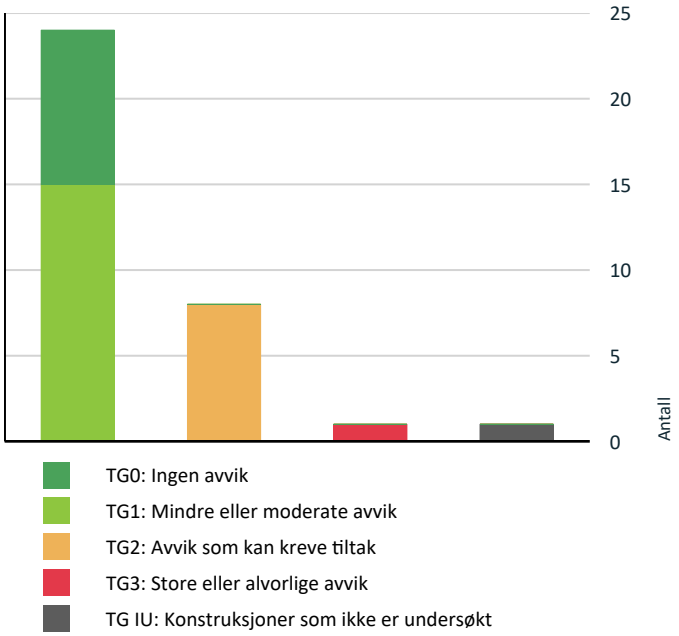
Garasje i rekke

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt tegninger på befaringsdagen.

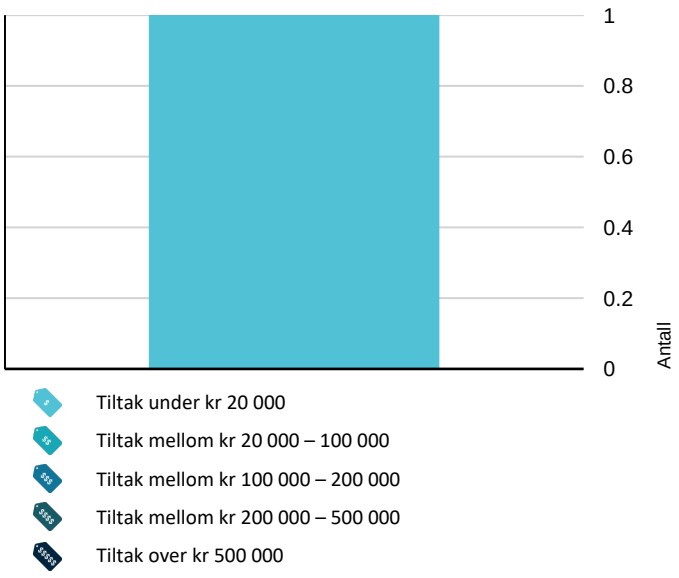
Sammendrag av boligens tilstand

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

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer-3** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Vaskerom uten sluk > Teknisk anlegg** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1960

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Leiligheten har blitt modernisert betydelig det siste året.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Utskifting av overflater, totalrenovering av bad i 2etg. Nytt kjøkken. Byttet vindu på bad og montert balkongdør fra stue og ut på terrasse. Oppgradering av det elektriske anlegget og utskifting av innvendig vann og avløpsrør.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Rekkehuset har platetak av stål/aluminium.
Tekking og vedlikehold av tak ligger under sameiet.

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.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av sort utførelse i stål fra byggeårene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid. Snøfangere er et viktig tiltak for å redusere risikoen for snøras fra taket og skader som følge av dette.



Nedløp må settes sammen

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegg konstruksjon fra byggeårene, det er liggende kledning som har en god del værslitasje og malingsslipp.
Utvendig kleding ligger under sameiets ansvar, i følge styreleder er de i gang med en prosess for å skifte utvendig kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er lite til ingen lufting bak kledning, fasaden er værslitt med oppsprekking i kkledning samt en del malingsslipp.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket kledning samt malingsslipp bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av treverket og redusere risiko for råte og fuktskader.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er sperrekonstruksjon som er lukket.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er at skjulte feil eller mangler kan forekomme uten at dette kan avdekkes på befaringen. Dette kan på sikt medføre risiko for skader på konstruksjonen.

TG 0 Vinduer-2

Det ble byttet vindu på badet i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer-3

I kjelleren er det vinduer med koblede glass fra byggeårene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med både 2 og 3 lags glass, disse er i hovedsak fra 1984.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer er litt tunge å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer som er tunge å åpne eller lukke bør justeres eller vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje på beslag og tetningslister, samt risiko for at vinduene ikke kan benyttes som rømningsvei ved behov.

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør.
Døren er malt opp i 2025 selve døren er eldre.

TG 0 Balkongdør

Fabrikkmalt balkongdør med 3 lags glass byttet ut i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er 2 stk markterrasser utført med impregnerte gulvbord. Underliggennde bærekonstruksjon er ikke inspisert da dette ikke er tilgjengelig.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra stue ned til markterrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres for å utbedre avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig trapp mangler rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har blitt modernisert med oppgradering av veggflater, gulv og himlinger.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betongdekke fra byggeårene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er trebjelkelag fra byggeårene i etasjeskillene.

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset mursteinspipe fra byggeårene, med sotluke i kjeller.
Det er ikke montert noen form for ildsted.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren består av 2 rom det ene innredet som stue og det andre som et vaskerom.
Stuen har laminatgulv på betong, påforede vegger med trepanel og himling med trepanel.

Gulvet har laminat. Veggene har panel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue i yttervegg.

Det bemerkes at rommet ikke er godkjent som varig oppholdsrom grunnet mangel på rømningsvei og dagslysflate.
Det i dag kun mindre kjellervinduer fra byggeårene i stue og på vaskerom.

Takhøyden i kjeller er målt til 196cm i snitt, noen varierende mål.

TG 2 Innvendige trapper

Det er tretrapper fra byggeårene med lukkede opptrinn.
Overflater har blitt oppgradert.
Det er manglende rekkverk og håndløpere i trappen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er manglende håndløpere og rekkverk på trapper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres håndløpere og rekkverk på trappene for å ivareta sikkerheten ved bruk og redusere risikoen for fall og personskade.
Manglende håndløpere og rekkverk utgjør en betydelig fare, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

TG 0 Innvendige dører

Leiligheten har nye innerdører.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Nyoppusset bad i 2025 med dusj, servant og vegghengt toalett.
Dokumentasjon på utførelse med tettesjikt ligger i Boligmappa.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er nedsenket gulv i dusjnisjen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.
Det foreligger bildedokumentasjon på leggingen av smøremembranen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Sluk bad 2 etg

2.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilasjon på badet , montert i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen på badet.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til økt fuktbelastning, risiko for muggdannelse og skader på bygningsdeler.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Vegger og himling har malte overflater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er innebygget ventilator i koketoppen med kullfilter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

KJELLER > VASKEROM UTEN SLUK

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rom i kjeller innredet som vaskerom.
Det er flislagt gulv med sokkelflis og malte flater på vegger og i himling.
Tilstøtende åpent rom har bereder og El skap.
Det er ikke sluk i gulv men som kompanserende alternativ er det montert vannstoppe system på bereder og til utslagsvask.

Rommet er innredet med benkeplate med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Oppgradering av rommet ble gjort i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Vaskerom

KJELLER > VASKEROM UTEN SLUK

TG 2 Teknisk anlegg

Det er kun naturlig ventilering fra rommet, da rommet er tenkt som vaskerom med evt tørking av klær er det krav om mekanisk avtrekk iht NS3600

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun narturlig avtrekk og ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk i rommet for å oppfylle kravene i NS3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

I forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken har det blitt montert fordelerskap på badet med rør i rør system.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast, byttet ut i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er montert i kjeller.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Tilkobling bereder

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.

El skapet er lokalisert i kjeller.
Det har blitt gjort oppgraderinger på det elktriske anlegget ifbm oppussing.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025 Det ble byttet innmat i 2025.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

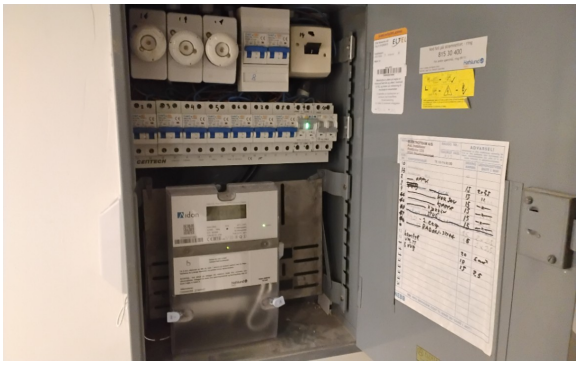
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

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

Generell kommentar

Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.
Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



El skap

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen synlig fuktsikring, dreneringen er å anta fra byggeårene, dette er ikke inspisert eller testet under berfaringen.
Drenering og utvendige stikkledninger ligger under sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, fundamenteringen er ukjent.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Sameiet har ansvaret for stikkledninger på vann og avløp, det er ukjent når dette er byttet.

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

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.

Det mangler rekkverk og håndløpere på innvendig trapp, det anbefales at dette monteres.
På utvendig trapp mangler det rekkverk, anbefales at dette monteres.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Håndløper på innvending trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres rekkverk på utvendige og innvendige trapper, samt håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, for å redusere risikoen for fallulykker.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

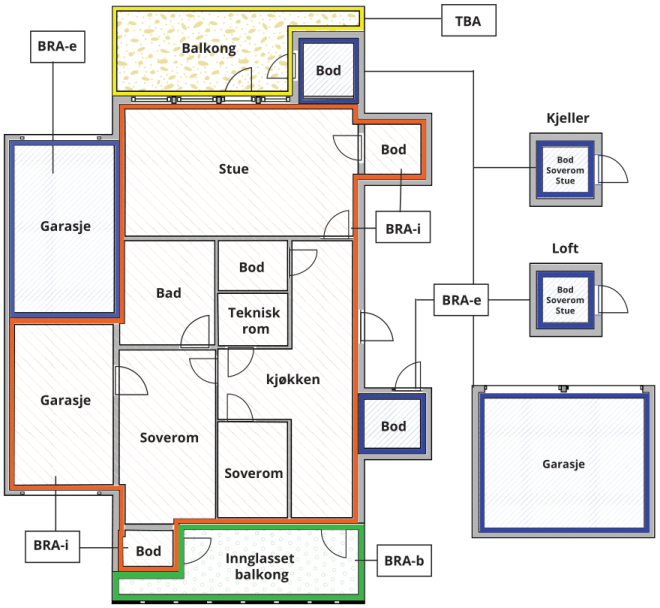
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	43			43	40
2.Etasje	43			43	
Kjeller	38			38	
SUM	**124**				**40**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, stue, kjøkken		
2.Etasje	Bod, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Kjellerstue, vaskerom uten sluk		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremlagt tegninger på befaringsdagen.
Kjeller har ingen ekstra rømningsvei med tanke på bruk som varig oppholdsrom. Kjeller har 2 stk mindre kjellervinduer fra bygeårene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det har vært betydelige oppgraderinger av leiligheten det siste året. Dokumentasjon på elektro, bad samt bilder ligger på Boligmappa.

Garasje i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje i rekke		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt tegninger på befaringsdagen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	0	0
Garasje i rekke	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.12.2025	Roar Jødahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	418		35	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ole Reistads veg 3 H

Hjemmelshaver
Ryan Elin, Ryan Eric

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil

Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Egenerklæring

Ole Reistads veg 3H, 2067 JESSHEIM

24 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ole Reistads veg 3H	Ole Reistads veg 3H	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

NOV 2024

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.

fra february 2025

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 selger

Selger

Ryan, Elin

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**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alle rør og avløp annlegget ble byttet av Alna Rør AS. Ny Rør i Rør system og fordelskap bygget i rekkehuset. Instalasjon av WC, dusjsett og vannkran.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alna Rør AS (Organisasjonsnummer: 927075024)

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2025

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alle elektrikarbeid inkludert instalasjon av varmekabel, lamper ogv i bad er ny og utført av Granrud Elektriske AS. .

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Granrud Elektriske AS (Organisasjonsnummer: 960915917)

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2025

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Membran på vegg og gulv

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BAD & BYGG VVS AS (org nummer: 919366753) og Flori Hoxha Bygg (Organisasjonsnummer: 931217828)

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2025

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Snekkerarbeid og flisligging

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flori Hoxha Bygg (Organisasjonsnummer: 931217828) Es Maler Service Sula Edison (Organisasjonsnummer (927058383)

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bytte ut eksisterende vindu i bad.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Es Maler Service Sula Edison (Organisasjonsnummer (927058383)

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Å installere balkongdør

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

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**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av ny platetopp og komfyrvakt i kjøkkenet. Montering av nye sikringer. Alle elektrisk arbeid i bad.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Granrud Elektriske AS (Organisasjonsnummer 960 915 917)

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Å koble alle koblene til sikringsskap. Instalasjon av 9 nye sikringer.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Exact Elektro AS (Organisasjonsnummer 917 929 165)

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

– Montering av stikkontakter, brytere, dimmere, downlights, samt lamper inne og ute – Trekking av nye kabler i boligen – Tilkobling av varmtvannsbereder (VVB)

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rekkehuset hadde ikke egen hovedvannkran, men delte hovedkran med naboen. Alna Rør AS etablerte en egen hovedvannkran for rekkehuset.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alna Rør AS (Organisasjonsnummer: 927075024)

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2025

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av rør-i-rør-system i kjeller inkludert vannrør for varmt og kaldt vann Nytt rør-i-rør-system på kjøkken inkludert vannrør for varmt og kaldt vann Ny varmtvannsbereder Ny hovedvannkran Ny vannstopper på vaskerom Ny vannstopper på kjøkken Tilkobling av oppvaskmaskin Tilkobling av blandebatteri på vaskerom Tilkobling av kjøkkenbatteri på kjøkken Nytt avløpsrør til vaskerom

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alna Rør AS (Organisasjonsnummer: 927075024)

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**

2025

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Legge opp rør i rør fra stoppekran til utekran. Ny stoppekran til hagen.

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varme & Bad AS (991603344).

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Rør til kjøkken ventilator ble fjernet og en platetopp med integrert ventilasjon ble montert.

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2024. Leiligheter med forhøyet nivå ligger ikke i rekke 3.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Sameie skal bytte utvendig kledning og etterisolere i 2026.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Noe økning (fellesgjeld) kan komme pga lån til å bytte kledning. Per i dag beholder styret felleskostnaden uendret.

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Fornyelse av overflatene

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Ryan, Elin

Date

2026-01-24

Identification

bankID Ryan, Elin

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ryan, Elin	24/01-2026 12:32:59	BANKID

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.

Propr.no
E-post: michael@propr.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Furumo Sameie Jessheim**

Megleropplysninger 20.10.2025
Vi viser til forespørsel av 20.10.2025

Boligselskap:	Furumo Sameie Jessheim
Organisasjonsnr:	981134877
Eier(e):	Elin Ryan / Eric Ryan
Seksjons-/andelsnr:	35
Adresse:	Ole Reistads veg 3H, 2067 Jessheim
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/furumo/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/furumo/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 92606674
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Hver seksjon disponerer parkeringsplass (Se vedtekter/husordensregler)

Informasjon om lån per 01.10.2025:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1211.47.25054
Nominell rente (flyt):	7,80 %
Innfrielsesår:	2033
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.10.2025:	kr 4 576 174
Andel av saldo:	kr 95 337
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.250,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	81 024	104 944

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Furumo sameie

Vedtekter

Avtale om bruk av felles fasiliteter

Husordensregler, Instrukser

Vedlikeholdsplan







Innholdsfortegnelse:

	Forside	s.	1
	Innholdsfortegnelse	s.	2-3
	Vedtekter:	s.	4
1.	***Navn og opprettelse***	s.	4
2.	***Bebyggelsen og tomten***	s.	4
2.1.	Disposisjonsrett over seksjon	s.	4
2.2.	Begrensninger i bolig	s.	4
2.3	Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett	s.	4
2.4.	Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal	s.	4-5
2.5.	Dyrehold	s.	5
3.	***Felleskostnader***	s.	5
4.	***Panterett for seksjonseierens forpliktelser***	s.	5-6
5.	***Vedlikehold***	s.	6
5.1.	Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde egen seksjon	s.	6-7
5.2.	Sameiets ansvar til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.	s.	7-8
5.3.	Bygningsmessige arbeider	s.	8
5.4.	Seksjonseiers erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold	s.	8
6.	***Mislighold***	s.	8
6.1.	Pålegg om salg av seksjon	s.	8-9
6.2.	Fravikelse av seksjon (utkastelse)	s.	9
7.	***Årsmøte***	s.	9
7.1	Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern	s.	9
7.2.	Ordinært årsmøte	s.	9
7.3.	Ekstraordinært årsmøte	s.	9
7.4.	Innkalling til årsmøte	s.	9-10
7.5.	Saker årsmøtet skal behandle	s.	10
7.6.	Saker årsmøtet kan behandle	s.	10
7.7.	Hvem som kan delta på årsmøter	s.	10
7.8	Ledelse av årsmøtet	s.	10
7.9.	Inhabilitet	s.	10
7.10.	Flertallskravet ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.	s.	11
7.11.	Beregning av flertall og opptelling av stemmer	s.	11
7.12.	Protokoll fra årsmøtet		11
8.	***Styret***	s.	11
8.1.	Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning	s.	11
8.2.	Valg av styret, tjenestetid og vederlag	s.	11
9.	***Regnskap g revisjon***	s.	11
9.1.	Plikt til å føre regnskap	s.	11
9.2.	Plikt til å ha revisor	s.	11
10.	***Endringer i vedtektene***	s.	11
11.	***Forholdet til lov om eierseksjoner***	s.	12
	Avtale om bruk av felles fasiliteter	s.	13
	Husordensregler	s.	14
1.	Alminnelige regler	s.	14
2.	Regler om ro i seksjonene	s.	14
3.	Søppel og renhold	s.	14

4.	Tørkestativ	s.	14
5.	Wc, kraner og ledninger	s	14-15
6.	Parkering og brøyting	s	15
7.	Diverse	s	15
	Instruks for styret	s.	16
	Instruks for vara styremedlem (materialforvalter)	s.	17
	Instruks for vara styremedlem (web-master)	s.	18
	Instruks for husansvarlig	s.	19
	Instruks for garasjeansvarlig	s.	20
	Vedlikeholdsplan:	s.	21
1.	Vinduer	s.	21
2.	Fasadeutskifting	s.	21
3.	Grunnmur og senking av eksisterende gulv i kjeller	s.	21
4.	Rens av synkekummer	s.	21
5.	Asfaltering av parkeringsplasser	s.	21
6.	Asfaltering av veinettet i sameiet	s.	21-22
7.	Sykkelstativ	s.	22
8.	Fellesområder/lekeapparat	s.	22
9.	Vann/avløp	s.	22
10.	Ventilasjon	s.	22
11.	Tak/luftehatt	s.	22
12.	Vedlikeholdstabell	s.	23
	Skisse over Furumo Sameie	s.	24

VEDTEKTER FURUMO SAMEIE

Vedtatt i årsmøte den 7.juni 2018 (revidert etter årsmøtevedtak 17.juni 2021)
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65, kunngjort 010118,
avtale om felles fasiliteter, husordensregler, instrukser og vedlikeholdsplan.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Furumo Sameie har gårdsnummer 135 og bruksnummer 418/534 og ligger i sameie i Ullensaker Kommune i Akershus fylke.
Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 01.11.84.
Sameiet består av 48 eierseksjoner *og* 0 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver eierseksjon er det fastsatt lik sameierbrøk, 1/48

Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesareal.
Ev endringer på fellesareal som f.eks beplanting, fjerning av eksisterende oppsett av gjerder, hekker, lekeapparater mm må det søkes styret om i forkant.

Boligsameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser, herunder disponering av det areal og de anlegg som ligger til felles benyttelse. Det skal forestå drift, tilsyn og vedlikehold av arealet og de felles anlegg som finnes på eiendommen.

2.2. Begrensninger i mulighet til å kjøpe boligseksjoner/godkjenning erverver/leietaker

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret i sameiet.

Salg av seksjon og utleie av seksjon kan ikke forestås av næringseiendom, men bare kunne skje til fysiske personer.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene, avtale om bruk av felles fasiliteter, husordensregler, diverse instrukser og vedlikeholdsplan/tabell. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Søknad sendes styret til godkjenning i forkant av ervervelsen.

Hundeeiere pålegges å ha hund i bånd innen sameiets område, uansett kommunale bestemmelser. Lufting av hunder skal foretas utenfor sameiets område eller på hundeeierens egen parsell.

De som har fått tillatelse til å holde katt, plikter å påse at denne er kastrert eller sterilisert så snart den er gammel nok til det, senest når den er 8 måneder. Dokumentasjon leveres styret

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til vedlikeholdsfond, som skal være tilstrekkelig til å dekke uforutsette, utgifter i tillegg til planlagte utgifter iht vedlikeholdsplan vedtatt på årsmøtet.
Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Fellesutgiftene skal betales punktlig den 26. månedlig. Regnskapskontoret står for innkrevingen og sender ut purringer med purregebyr ved forsinket innbetaling. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon tilsvarer to

ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde egen seksjon

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

Seksjonseiers ansvar omfatter:

1 inventar
2 utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker**,** ventilasjonsrør til luftehatt. Informasjon om oppussing av bad i 2. etg skal sendes styret i forkant
3 apparater, for eksempel brannslukningsapparat, røykvarsler
4 skap, benker, innvendige dører med karmer
5 listverk, skillevegger, tapet
6 gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7 vegg-, gulv- og himlingsplater
8 rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, i tillegg til andre elektriske installasjoner inne i boligene.
9 vinduer og ytterdører.
10 egen terrasse/platting utenfor seksjonen. Søknad sendes styret ved forlengelser, nye oppføringer.
11 betaling for kontroll av tak/luftehatt etter oppussing av bad. Styret bestiller jobben/regnskapskontoret fakturerer.
12 trampoline, montering, sikring og bruk av denne for egne og andres barn.
13 utgifter i forbindelse med TV-anlegget inn til husvegg.
14 ladepunkt for el-biler/hybridbiler på felles areal (kan ikke oppføres i tilknytning til hus/egen seksjon). Søknad sendes styret til godkjenning.
15 skader som måtte oppstå ved private inngrep av de opprinnelige stallasjoner.
16 skader som blir påført bygning/fellesareal på grunn av skjødesløshet eller uvettig bruk.
17 forhold som berører kjøper og selger ved overdragelse.

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.
Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
Seksjonseier er ansvarlig for at seksjonen er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseier skal ha kontroll av tak rundt luftehatter etter oppussing/oppgradering av bad i 2. etg. Seksjonseier informerer styret etter fullført oppussing slik at styret bestiller kontroll av tak med rapport for seksjonseiers regning. Ingen seksjonseiere skal opp på taket. Profesjonelt firma benyttes for å unngå skader på tak.

Eksisterende fiberkabler tilhører Nordby Antennelag. Nye kabelinnføreringer
fra andre antennelag/tv-selskaper må seksjonseier sende søknad til styret for godkjenning.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Ladepunkt for el-biler/hybridbiler kan med styrets samtykke anlegges i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Ladepunkt skal ikke forekomme utenfor seksjonens yttervegg/disponert fellesareal mm. Søknad sendes styret for godkjenning. Søknaden må inneholde informasjon om ladepunktet, type ladepunkt, størrelse, utseende, montering, strømforbruk mm. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn, eierseksjonslovens §25, 1.ledd.

Senking av gulv og forlengelse av grunnmur i kjeller må seksjonseier søke styret for godkjenning. Senking av grunnmur etter drenering tillates ikke.
Ved senking av gulv i kjeller uten tillatelse vil seksjonseier stå til ansvar og dekke egenandelen til sameiet/ev hele utbedringen om forsikring avslås, samt utbedring av skade og retting av drenering utvendig. Om disse kostnadene ikke betales av eier vil styret tinglyse en heftelse på seksjonen. Utgiftene bekostes av seksjonseier.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Styret har fullmakt til ettersyn mv. jf. eierseksjonsloven. Eier av seksjon skal varsles i rimelig tid. Styret kan søke faglig bistand eller la seg representere. Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av installasjoner og reparasjoner som blir pålagt kan gjennomføres av sameiet for seksjonseiers regning.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets ansvar til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre slike installasjoner gjennom seksjonene. Seksjonseier skal gi sameiet adgang til seksjonen for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i seksjonene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseier eller andre brukere.

Følgende utgifter/ansvar påhviler sameiet:
1 utvendig vedlikehold av tak og grunnmur.

2 utgifter til innkjøp av materiale til utvendig kledning, trappeoverbygg og gjerder som omkranser området.
3 maling til fasade, trappeoverbygg, vinduer, espalier/levegg, trapper, dører, gjerder på fellesareal og gjerder ifm egen seksjon. Må søke styret for godkjenning.
4 vannkraner på hver ende av boligen.
5 originale røropplegg i leiligheten. Felles vannrør gjennom kjeller, soilrør fra kjeller til bad og ventilasjonsrør til luftehatt på tak.
6 kloakkanlegg
7 huseierforsikring av bygningsmassen inklusive garasjer, unntatt innbo og løsøre
8 veier og parkeringsplasser innen området
9 tørkestativer og teppestativer
10 postkassestativer og postkasser
11 fellesplen/uteområde
12 fellesgarasje m/utstyr
13 motoriserte gressklippere og bensin til disse
14 lekeapparater på fellesområdet
15 lysmaster.
16 utgifter ifm. reparasjon/utskifting av piper
17 utgifter til egenandel ved skader hvor sameiet er forsikringstaker, betaler sameiet forsikringsselskapets egenandel. Seksjonseier må kontakte styret FØR forsikringsselskapet kontaktes.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, oppsetting av parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter søknad med godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er avgitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseiers mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseier erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Skriftlig advarsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter og til forfall.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseiers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Seksjonseier er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere eller andre personer som eier har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.
Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene.

7.11. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver en stemme og flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer regnes som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.12. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer. Styret medlemmer skal betjene postene webmaster og materialforvalter.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9. REGNSKAP OG REVISJON

9.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.
Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

9.2. Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.
Årsmøtet velger revisor.

10. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, kunngjort 1. januar 2018.

AVTALE OM BRUK AV FELLES FASILITETER

1. Partene i avtalen er samtlige seksjonseiere i Furumo Sameie gnr. 135, bnr. 418 og 534 i Ullensaker. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere. Endring krever enighet mellom seksjonseierne.

2. Seksjonseierne skal ikke betale noen avgift til sameiet for de rettigheter denne avtale gir.

3. Den enkelte seksjonseier har rett til bruk av hageparsell utenfor egen seksjon. Søknad sendes styret ved ev. endring av eksisterende hageparsell.

4. De enkelte seksjonseiere skal ha fri adgang til tappekran på utsiden av ende seksjonene i de respektive hus. Søknad sendes styret ved ev flytting av husets hagekran.

5. I tillegg skal det sikres fri passasje mellom husene til fellesarealer og hageparseller.

6. Seksjonseierne skal gi hverandre og sameiet fri adgang for fremføring av kabler for sterk- og svakstrøm, vann og kloakk, og andre anlegg som er nødvendig for at seksjonen skal kunne brukes etter sin hensikt.

   Seksjonseierne skal gi plass for montasje av koblingsbokser, sikringsskap o.l.

   Fremføring og plassering etter første og annet ledd, skal godkjennes av styret. Dette er ikke til hinder for at avtale kan inngås mellom to seksjonseiere.

   Alle forandringer som berører bygningsmassen inkludert tak, grunnmur, piper og fellesarealet, skal seksjonseiere søke styret for godkjenning.

   Dersom anlegg etter første og annet ledd påfører en enkelt seksjon særlige ulemper eller utgifter, kan styret fastsette godtgjøring for dette.

7. Seksjonseierne og sameiet har hver rett til bruk av en garasje. Garasjene er organisert i garasjelag. Retten til bruk av garasje kan ikke fraskrives ovenfor garasjelaget/sameiet. Retten følger bruksenheten ved kjøp, salg, leie og utleie. Garasjene driftes av sameiet. Ev. bytting av garasjeplass søkes styret for godkjenning. Garasjene kan ikke benyttes til formål som er til sjenanse for andre garasjebrukere.

8. Styret kan oppfordre seksjonseierne til å utføre arbeid på fellesarealer.

9. Den enkelte seksjonseier må selv påkoste fjerning, riving og gjenoppbygging av privat oppsatte plattinger, espaljeer, gjerder og planter/vekster dersom sameiet skal utføre nødvendig vedlikehold. Dersom seksjonseier ikke etterkommer pålegg kan Sameiet iverksette fjerning, riving for seksjonseiers regning.

HUSORDENSREGLER

§ 1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene i Husordensreglene blir fulgt. Seksjonen må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre seksjonseierne ro og orden.

Ved bilkjøring i området må det utvises stor forsiktighet. Biler må ikke parkeres slik at ferdselen forbi de enkelte hus hindres. All parkering foretas på eget ansvar.

Risting av gulvmatter (tepper) må ikke foregå fra vinduer og dører.

Forøvrig må grøntanleggene behandles med forsiktighet.

Før montering av større utendørs arrangementer som f. eks. flaggstenger, reklameskilter, gjerder, radio, fjernsyns- og parabolantenner o.l., må seksjonseieren innhente godkjenning fra styret. Dette gjøres ved å sende styret en skriftlig søknad.

§ 2. REGLER OM RO I SEKSJONENE

Det skal være ro i seksjonene fra klokken 2300 til klokken 0600.
Trampoline, dans, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 0800. Trampoline kan ikke benyttes etter kl 21 alle dager. Musikkøvelser er ikke tillatt etter klokken 2000, alle dager og da kun for den som bebor seksjonen og dennes husstand.
Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra tilstøtende seksjonseiere.

Bruk av støyende arbeidsmaskiner ifm oppussing/vedlikehold er ikke tillatt før kl. 0700 og etter klokken 2000 alle dager. Unntak kan gjøres etter avtale og samtykke fra tilstøtende seksjonseiere.

§ 3. SØPPEL OG RENHOLD

Det er min. to sett med beholdere for restavfall og papir ved hvert hus. Seksjonseierne plikter å holde det ryddig rundt beholderne og sørge for at lokkene holdes på plass. Beholderne skal vaskes ved behov. Seksjonseierne plikter å følge kommunens krav til kildesortering. Endring av antall avfallsbeholdere må seksjonseiere i huset være enige. Hus som ikke har avfallsbeholdere stående på flatt område, må dra dunkene sine opp når avfallet skal hentes.

§ 4. TØRKESTATIV

Tøy skal ikke henge utendørs etter kl. 1800 dagen før helligdag og høytidsdag og til neste virkedags morgen.

§ 5. WC, KRANER OG LEDNINGER

Uvedkommende ting - som sanitetsbind, bleier og lignende må ikke kastes i toalettet da det kan medføre at avløpet tettes. Kun toalettpapir må kastes i toalettet. Skyll en gang i blant med flytende avløpsmiddel (f.eks. Mudin) for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til.

Hver seksjonseier plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranene finnes.
Ved fravær når det kan påregnes kulde, må seksjonseier sørge for varme i seksjonene, slik at ikke vannledningene fryser.

§ 6. PARKERING OG BRØYTING

Ved bilkjøring i området må det utvises stor forsiktighet. Biler må ikke parkeres slik at ferdselen forbi de enkelte hus hindres. All parkering foretas på eget ansvar.

Sameiets gjesteparkering er tiltenkt korttidsparkering for beboere og gjester. Uregistrerte eller hensatte kjøretøy tillates ikke på sameiets eiendom. Sameiet påberoper seg retten til å fjerne disse for eiers regning hvis pålegg om flytting ikke etterkommes.

Sameiet dekker utgifter til brøyting av veier og gjesteparkeringer samt arealer i forbindelse med garasjer.

Enhver seksjonseier plikter å påse at kjøretøy flyttes fra disse områdene i forbindelse med brøyting. Skulle det være situasjoner der man er forhindret fra å flytte kjøretøy, plikter seksjonseieren å måke vekk snøen som ikke ble ryddet vekk av ordinær snø brøyter.

§ 7. DIVERSE

Hunder og katter må ikke holdes uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret.
Hundeeiere pålegges å ha hund i bånd innen sameiets område, uansett kommunale bestemmelser. Luftingen av hunder skal foretas utenfor sameiets område eller på hundeeierens egen parsell.

De som har fått tillatelse til å holde katt, plikter å påse at denne er kastrert eller sterilisert så snart den er gammel nok til det, senest når den er 8 måneder. Dokumentasjon leveres styret.

Oljefat må anbringes i god avstand fra husene (minst 5 meter), på forsvarlige stativer for å unngå ulykker.

Hus, garasjer og avfallsrom skal vaskes årlig.

Avfallsbeholdere i hvert hus vaskes årlig.

Tvister om tolking av disse regler avgjøres av styret.
Styrets avgjørelse kan ankes til første ordinære sameiermøte. Sameiermøte er høyeste organ.

INSTRUKS FOR STYRET

§ 1. ANSVARSFORHOLD

Styreleder og styremedlemmer velges blant seksjonseierne på årsmøtet for 1 eller 2 år av gangen.

§ 2. PLIKTER

Styrets arbeidsoppgaver:

1. Følge opp innbetaling av husleie fra seksjonseierne.

2. Følge opp vedlikeholdsplan iht til Furumo Sameies vedtekter.

3. Hente inn pristilbud og bestille oppdrag på faste tjenester som lån, forsikring, regnskapskontor, snøbrøyting, sandstrøing og planlagte vedlikeholdsoperasjoner iht vedlikeholdsplan.

   Alle innkjøp over 50.000 skal ut på anbud. Informasjon om tilbydere og anbudsresultater skal være tilgjengelig for beboere.
   Dette kan for eksempel være rens av synkekummer, ventilasjonskanaler, kontroll av lekeplassene osv. Uforutsette vedlikeholdsoperasjoner kommer i tillegg.

4. Styret følger opp sameiets fakturaer, lån, forsikringer og utlegg ifm kjøp av varer og tjenester.

5. Følge opp oppgaven som materialforvalter om vedlikeholdet.

6. Følge opp oppgaven som web-master om websidene.

7. Følge opp og igangsette årlige dugnader på fellesarealene.

8. Lese av strømmåler i bua og på garasjelag 4.

9. Lese og besvare mail/henvendelser til styret.

10. Avholde årsmøter, møter med husansvarlige, garasjeansvarlige, vara styremedlemmer som innehar oppgaven som materialforvalter og webmaster.

11. Sende ut kunngjøringer og annen relevant informasjon.

12. Arkivering av sameiets dokumenter elektronisk/papirversjon.

    Listen er ikke uttømmende, samt at det vises til eierseksjonsloven.

INSTRUKS FOR STYREMEDLEM (MATERIALFORVALTER)

§ 1. ANSVARSFORHOLD

Materialforvalter funksjonen ivaretas av styret.

§ 2. PLIKTER

Materialforvalters arbeidsoppgaver:

1. Holde oppsyn med sameiets fellesgarasje i garasjelag nr. 3 og påse at materiell og utstyr lagres forsvarlig.

2. Utarbeide en oversikt over sameiets materiell og ajourføre denne ved avgang og tilgang.

3. Jevnlig kontrollere materiellets og utstyrets tilstand og eventuelt foreta mindre reparasjoner. Reparasjoner som krever større økonomiske utlegg skal godkjennes av styret.

4. Anskaffe matavfallsposer og avfallssekker til plast ved behov.

5. Koordinere alle innkjøp av felles materiell, som bensin, sikringer og lyspærer til garasjelagene og bua i tillegg til maling, trevirke mm som skal brukes til større utbedrings- og reparasjonsarbeider godkjent av årsmøtet. Materialforvalter fører også løpende kontroll med forbruket.

6. Innhente godkjenning av styret eller av årsmøtet ved nyanskaffelser hvis det krever vesentlig økonomiske utlegg.

7. Sørge for fri tilgang til fellesgarasje om vinteren ved å sørge for at låser er i orden og garasjedøren holdes fri for snø og is.

8. Påse at sameiets lekeapparater er i forskriftsmessig stand.

INSTRUKS FOR VARA STYREMEDLEM (WEB-MASTER)

§ 1. ANSVARSFORHOLD

Web-master ansvaret ivaretas av styret om Furumo Sameies websider.

§ 2. PLIKTER

Web-masters arbeidsoppgaver:

1. Delta på møter for gjennomgang av websidene.

2. Sørge for at mailsystem på websidene fungerer tilfredstillende.

3. Oppdatere websidene om informasjon fra styret slik som:
   -møteinnkalling til årsmøter
   -innkalling til arbeidsøkter på fellesarealer
   -kunngjøringer
   -slette utdatert informasjon og holde orden på websidenes arkiv
   -etc.

4. Holde orden på mailadresser til seksjonseiere og leietakere, slette de som har flyttet og legge til nye,

5. Videresende møteinnkallinger til årsmøter, kunngjøringer og annen relevant informasjon fra styret til seksjonseiere og leietakere.

6. Web-master gir styret tekniske innspill/vurderinger ifm websidene

INSTRUKS FOR HUSANSVARLIG

§ 1. VALG

Husansvarlig er et verv som går på rundgang blant seksjonseierne i hvert hus. Husansvarlig har vervet for et år av gangen i perioden 1. januar - 31. desember. Senest en måned før skifte av husansvarlig vil styret informere om hvem som overtar vervet.

§ 2. ORGANISASJONSFORHOLD

Husansvarlig er i sitt hus ansvarlig for at seksjonseierne utfører pålagte plikter iht § 3 i denne instruks. Husansvarlig har myndighet til å fordele pliktene blant husets seksjonseiere.

§ 3. ANSVAR OG PLIKTER

1. Snø fjernes slik at det blir lett adgang til restavfalls- og papirbeholdere, parafinfat, tørkesnorer, teppestativ og postkasser. Postkassestativ som deles med flere hus må dele på snømåkingen.

2. Gress klippes på den delen av fellesplenen som huset har ansvaret for. Dette skal utføres regelmessig, slik at gresset ikke blir så langt at det blir vanskelig å klippe.

3. Plukking av papir og annet avfall som måtte finnes på veien langs huset og på fellesplenen skal utføres når nødvendig.

4. Husansvarlig plikter å gjøre seg kjent med hvor husets utvendige hovedsikringer er plassert. Ved feil i hovedsikringene kontaktes Hafslund

5. Husansvarlig plikter å gjøre seg kjent med hvor husets hovedstoppekran befinner seg og følge med på at rørleggernøkkel til denne alltid er tilgjengelig.

6. Husansvarlig skal organisere den årlige våropprydding som blir pålagt av styret.

7. Ved spesielle pålegg fra styret (utvendig maling, kitting, små reparasjoner etc.) for de enkelte seksjoner, skal husansvarlig være behjelpelig med å sørge for at den enkelte seksjonseier/leietaker utfører disse innen eventuelle gitte tidsfrister. I forbindelse med slike pålegg fra styret, skal husansvarlig samlet for hele huset sørge for å rekvirere nødvendig materiell (maling, kitt, papp, spiker mm) fra materialforvalter.

INSTRUKS FOR GARASJEANSVARLIG
(STYRETS KONTAKT)

§ 1. ANSVARSFORHOLD

Garasjeansvarlig er et verv som går på rundgang blant garasjeeierne i hvert garasjelag og skal være styret kontaktperson. Garasjeansvarlig kan ha vervet for et eller flere år av gangen ettersom hva garasjelaget velger. Garasjeansvarlig velges av eiere i garasjelaget.

§ 2. PLIKTER

1. Garasjeansvarlig har myndighet til å fordele pliktene blant garasjelagets garasjeeiere/leietakere.

2. Garasjeansvarlig skal organisere den årlige garasjevasken som blir pålagt av styret.

3. Garasjeansvarlig organiserer dugnad rundt garasjelaget ved behov.

4. Garasjeansvarlig må skifte lyspærer, ledpære sensor ved behov.
   Lyspærer, ledpærer sensor, bestilles hos materialforvalter.

5. Garasjeansvarlig sørger for at alle lysbrytere står på i sitt garasjelag slik at ledpære, sensor virker etter sitt formål.

6. Garasjeansvarlig plikter å gjøre seg kjent med hvor garasjelagets sikringer er plassert. Garasjeansvarlig skal skifte sikringer og lese av målerstand inntil ny måler er montert.
   Sikringer bestilles hos materialforvalter.

7. Ved spesielle pålegg fra styret (maling, små reparasjoner etc.) for de enkelte garasjer. I forbindelse med slike pålegg fra styret, skal garasjeansvarlig samlet for hele garasjelaget sørge for å rekvirere nødvendig materiell (maling, kitt, papp, spiker mm) fra materialforvalter.

VEDLIKEHOLDSPLAN FURUMO SAMEIE

1. Vinduer

Vinduene ble sist gang skiftet ut i 1983-1985. Det bør jobbes for en bevisstgjøring av at utgifter ved nye vinduer må påregnes når vinduene er ca. 30-40 år.
Utgifter til vindusutskifting dekkes av eier. Årsmøtet 2017 anbefalte at økonomisk ansvar for vinduene forblir seksjonseiers ansvar de neste 10 år.

2. Fasadeutskifting

Må gjøres så snart som mulig og i tråd med vedtektene hvor det fremgår at sameiet dekker utgifter til panel, men ikke arbeidet. Etter avklaring med styret dekkes kun materialutgiftene av sameiet.

3. Grunnmur

Grunnmur og senking av eksisterende gulv i kjeller
Undergraving og refundamentering av gammelt fundament innebærer betydelig risiko for skader dersom man ikke tar nødvendige forholdsregler og bør bare utføres av erfaren entreprenør. Senking av kjellergulv uten tilsvarende senking av utvendig drenering vil i mange tilfeller gjøre byggverket mer utsatt for skadelig fukt og er følgelig ikke tillat iht plan- og bygningsloven/TEK.

<u>Senking av gulv etter drenering må seksjonseier er ikke tillatt.</u>
Ved senking av gulv i kjeller uten tillatelse vil seksjonseier stå til ansvar og dekke egenandelen til sameie/ev hele utbedringen om forsikring avslås, samt utbedring av skade og retting av drenering utvendig. Det blir vedlagt en heftelse ved seksjonen som blir tinglyst. Utgiftene bekostes av seksjonseier.

4. Rens av synkekummer

Det er synkekummer foran garasjelag 1 (mellom ORV 5 og 9) og ved garasjelag 3 (mellom ORV 1 F og Karl Nordbecks vei). Synkekummene er ikke tilknyttet kommunens kloakknett. Det er uklart om sameiet har flere synkekummer. Synkekummene renses ved behov.
Utgiftene dekkes av sameiet (ca. 5000,- i 2017).

5. Asfaltering av parkeringsplasser

Det er et tilbakevendende spørsmål/krav om å asfaltere der det i dag ikke er asfaltert.

a. Foran garasjelag 3, forsiden av garasje mot Karl Norbecks vei, Ullensaker Kommunes eiendom, må avklares med dem. Utgiftene dekkes av sameiet.
   Forsiden av garasjelag 3 i Ole Reistads vei er sameiet eiendom.
b. Foran garasjelag 1
c. Mellom garasjelag 2 og 4, Ullensaker Kommunes eiendom, må avklares med dem
d. På gjesteparkeringen, mellom hus 1 og 5
e. På parkeringsplass bak hus 13, Ullensaker Kommunes eiendom, må avklares med dem. Utgiftene dekkes av sameiet.

6. Asfaltering av veinett i sameiet

Sameiets private veinett og parkeringsplass mellom hus 3 og 7 ble sist asfaltert i 2000 med unntak av vei og parkeringsplass utenfor hus 9 som ble asfaltert i 1992. Asfalten i sameiet er per 2017 i brukbar stand, men det bør avsettes midler til en eventuell utbedring av veier og parkeringsplasser i fremtiden. Asfaltering dekkes av sameiet.

7. Sykkelstativ

Hvert hus kan sette opp sykkelparkering på fellesareal. Hus må sende søknad til styret for godkjenning av plassering. Utseende skal være tilsvarende inngjerding av avfallsrom. Materialer bekostes av seksjonseiere. Maling dekkes av sameiet.

8. Fellesområder/lekeapparat

Lekeparken må vedlikeholdes og oppgraderes ved behov og iht til kontrollens rapport. Utgiftene dekkes av sameiet. Furumo Sameie har pr dags dato ikke økonomi til å skifte ut lekeplassutstyr. Hvis sameiet får beskjed om å skifte ut lekeplassutstyr bør utstyret bli fjernet inntil sameiet igjen har økonomi til å kjøpe nytt lekeplassutstyr. Informasjon vil da komme på kunngjøring.

9. Vann/avløp

Utgifter til vedlikehold og forebyggende rens av felles vannrør gjennom kjelleren og soilrør fra kjeller til bad er sameiets ansvar, jf. sameiets vedtekter § 7. Forebyggende rens av felles vannrør og soilrør gjennomføres ved behov.

10. Ventilasjon

Forebyggende rens av seksjonenes ventilasjonskanaler (avtrekkssystem) er sameiets ansvar, skal belastes sameiet og skal gjennomføres hvert 10 år.

11. Tak

Det nye platetaket ble lagt i perioden 2007-2008, garanti-tid for arbeid og reklamasjon er 10 år. Nortekk mener taket vil holde i ca. 50 år og taket bør kontrolleres for ødelagte/bøyde takplater ca. hvert 10 år i begynnelsen, deretter hvert 5 år for å komme i forkjøpet av ev lekkasje. Takplatene kan ødelegges ved at man går på taket. Ingen seksjonseiere skal opp på taket, ei heller ev håndverkere bestilt av eier. Det er styrets ansvar å bestille takfirma til dette.

<u>Luftehatt</u>

Riving og oppbygging av bad i 2 etg kan føre til at lufterøret/ventilasjonsrøret flytter på seg. Når røret flytter på seg kan dette føre til sprekkdannelser i fuging rundt luftehatt, som igjen kan føre til lekkasjer. Det er derfor ønskelig at seksjonseiere som pusser opp bad i 2. etg skal informere styret om oppussing, slik at det er mulig for styret å bestille en kontroll av luftehatt i etterkant av oppussingen. Faktura adresseres til eiers navn og adresse.

Styret skal foreta bestilling av kontroll av taket rundt luftehatter etter seksjonseiers oppussing av bad i 2. etg. Grunnen til dette er at det kan bli rystelser i lufterør som fører til at forlengelsen av dette etter takutbedringen flytter seg og kan føre til vannlekkasje i taket.

12. Vedlikeholdstabell, gjennomføring av vedtatt vedlikehold

Vedlikehold ved behov:

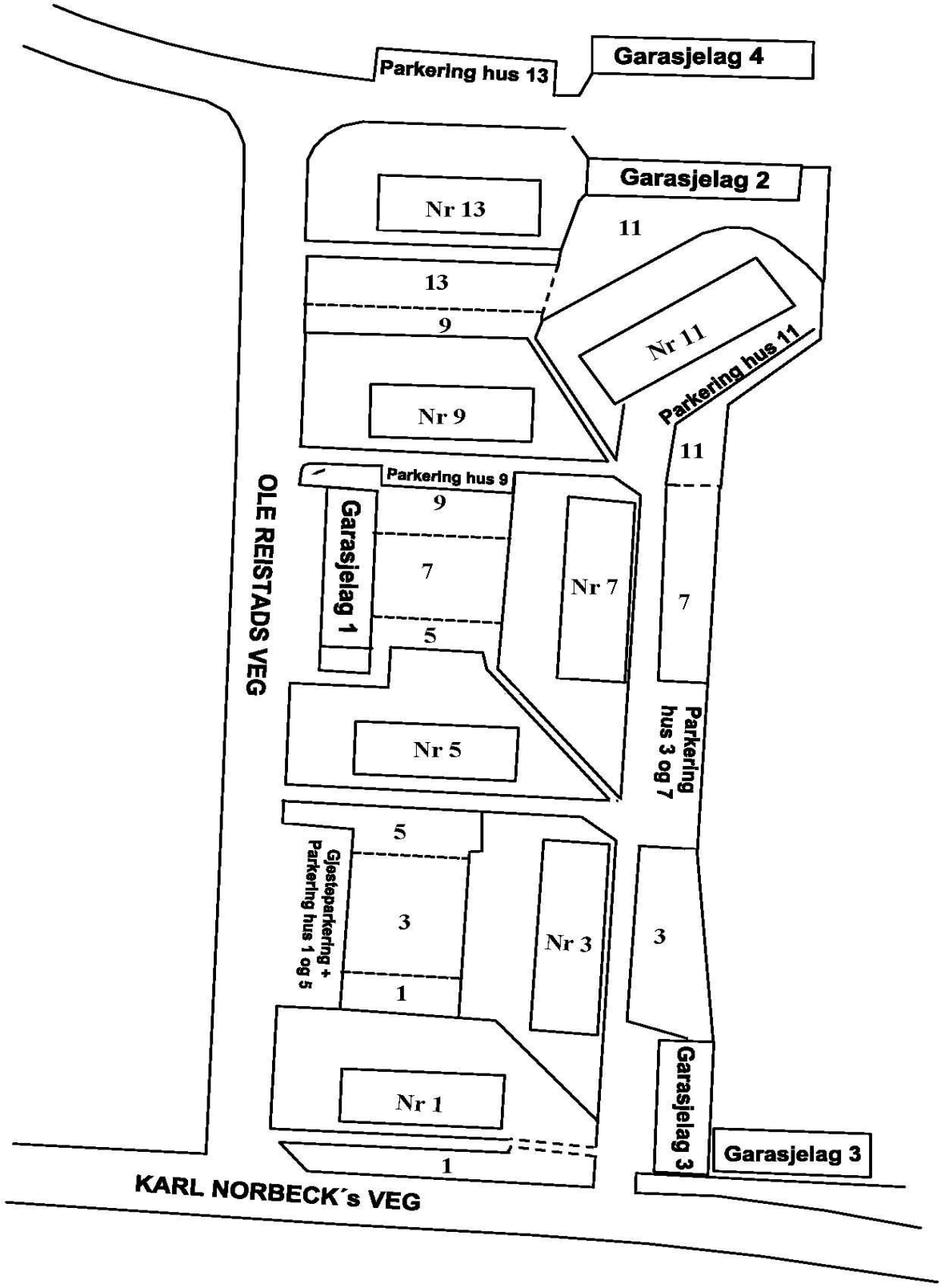
Hva	**Ansvar**	**Utgift**
Kontroll av luftehatt etter oppussing av bad 2. etg.	Styret	Den enkelte sameier
Rense synkekummer	Styret	Ca. 3 000,- pr kum
Vann/avløp	Styret	Ca. 75 000,-

Årlig vedlikehold:

Hva	**Ansvar**	**Utgift**
Fasadevask av hus og garasjer	Den enkelte sameier	Den enkelte sameier
Kontroll av brannapparater	Styret	Ca. 10.000,-
Erstatte ikke godkjente brannapparater	Styret	Den enkelte sameier
Erstatte ikke godkjente røykvarslere	Den enkelte sameier	Den enkelte sameier
Kontroll av lekeapparatene	Styret	Sameiet, ca. 5000,-

År	**Hva bør gjøres**	**Utgift**
2019	Drenering hus 11, okt./des.	Ca. 800 000,-
2020	Drenering hus 13, des. 2019/jan. 2020	Ca. 600 000,-
2021	Maling av hus (8 år)	Ca. 75 000,-
2022	Ventilasjon (10 år)	Ca. 60 000,-
2023		
2024	Maling av garasjer	Ca.40 000,-
2025	Maling av hus (8 år)	Ca. 75 000,-
2026		
2027	Kontroll av tak og luftehatter (5 år)	Ca. 75 000,-
2028		
2029	Maling av hus (8 år)	Ca. 75 000,-
2030		
2031		
2032	Kontroll av tak og luftehatter (5 år) Maling av garasjer Ventilasjon (10 år)	Ca.40 000,- Ca. 60 000,-
2033		
2034		
2035		
2036		
2037	Kontroll av tak og luftehatter (5 år) Maling av hus (8 år)	Ca. 75 000,- Ca. 75 000,-
2038		
2039		

Skisse over Furumo Sameie, målestokk tilnærmet 1 : 1000



FURUMO SAMEIE JESSHEIM

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 2025

Sted: Lykkebo, Leirvegen 6, 2066 Jessheim
Dato: 12.06.2025, kl 18:00
Enhet: Furumo Sameie Jessheim
Adresse: Ole Reistads vei 5, 2067 Jessheim

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder	Kjell Ivar Maudal
1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne	
Protokollfører	Henning Richardsen
Protokollvitner	**Stefan Larsson**
1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet	
Antall fremmøtte	**20**
Antall fullmakter	**6**
Totalt antall stemmer	**26**
1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføring	***Godkjent***

2. Gjennomgang av styrets årsrapport for 2024

Styrets årsberetning ble referert. Hovedtrekkene ble lest opp
Vedtak: Godkjent

3. Behandle og godkjenne årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått
Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 96 000,- Styret vedtar intern fordeling som følger.

Styreleder:	kr. 30.000
Styremedlem:	kr. 22.000
Styremedlem:	kr. 22.000
Styremedlem:	kr. 22.000

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

Valg av styremedlemmer

Monica Eriksen stiller til valg som styremedlem for 2 år
Henning Richardsen stiller til valg som styremedlem for 1 år
Ken Gjertsen stiller til valg som styremedlem for 2 år

Vedtak: Godkjent

6. Innkomne forslag

6.1 Utvidelse av styret til 4 styremedlemmer (inklusiv Styreleder)

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret består i dag av 3 styremedlemmer. Styret ser et behov for å øke arbeidskapasiteten, nå som vi går inn i en periode med store prosjekter. I den forbindelse vil styret anbefale at styret utvides med ett ekstra medlem.

Styret vil med dette kunne fordele en del av de arbeidskrevende oppgavene på flere personer. Spesielt vil fasadeprosjektet kreve at deler av styret konsentrere seg om oppfølgingen av dette samt dialog med OPAK

Styrets forslag vil også bety at den totale vederlag til styret øker med 22 000,- NOK. Til totalt 96 000,- NOK på årsbasis.

Vedtektene må også oppdateres slik at denne endringen reflekteres der.

Forslag til ny tekst i vedtektene:

§ 7.1 Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag,

(1) Sameiet skal ha et styre som består av en leder og tre styremedlemmer.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall på årsmøtet:

Endring av sameiets vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet (tidligere kjent som sameiermøtet), jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd. Det er i forslaget til nye vedtekter ikke lagt opp til endringer som eventuelt krever tilslutning eller strengere flertallskrav fra seksjonseiernes side.

Forslag til vedtak:

«Forslaget godkjennes i sin helhet som fremlagt.»

Godkjent.

6.2 Revisjon av sameiets husordensregler

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret ser ett behov for å modernisere og forenkle dagens husordensregler. Forslaget som er vedlagt til denne utsendelsen er basert på huseiernes standardiserte regler, med noen tillegg.

Dagens husordensregler finner dere her:
https://home.solibo.no/hp/furumo/praktisk-info/1049

Forslag til oppdaterte husordensregler er vedlagt i utsendelsen.

Forslag til vedtak:

«Forslaget godkjennes i sin helhet som fremlagt.»

Godkjent.

6.3 Fjerning av Tørkestativer i fellesområder

Forslagstiller:

Elin Ryan, Seksjonseier i seksjon 35, Ole Reistads Veg 3H

Saksgrunnlag:

Angående tørkestativene i fellesområdene:

Tørkestativene har tidligere vært praktiske, men de fremstår nå som utdaterte og lite estetiske. De trekker ned inntrykket av fellesområdet og bidrar til at det ser mindre pent og velstelt ut. I tillegg oppleves det litt ubehagelig å se klærne henge til tørk i fellesarealene. Vi ønsker derfor å foreslå at tørkestativene fjernes for å forbedre helhetsinntrykket og trivselen i felles uteområdene. Vi ønsker en hyggelig og estetisk fellesmiljø for alle

Forslag til vedtak:

«Forslaget godkjennes i sin helhet som fremlagt»

«Forslaget godkjennes ikke slik det er fremlagt»

Ikke godkjent.

Årsmøtet ble hevet kl. 19:40

Protokoll er undertegnet av:

Kjell Ivar Maudal
Møteleder

Henning Richardsen
Protokollfører

Stefan Larsson
Protokollvitne valgt av årsmøtet

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

FURUMO SAMEIE Norge

Signert med Norsk BankID

14-06-2025 16:16:08 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Kjell Ivar Maudal
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1063405

Kjell Maudal
kjell.maudal@outlook.com
+4790019648

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 104.28.105.24

Signert med Norsk BankID

16-06-2025 16:53:04 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Henning Småstuen Richardsen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1982327

Henning Richardsen
henning.richardsen@hotmail.no
+4747468964

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.9.36.87

Signert med Norsk BankID

23-06-2025 10:18:39 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Stefan Johan Larsson
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1133883

Stefan Johan Larsson
nostlar@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 82.164.111.103

VEDTEKTER

FOR

FURUMO SAMEIE JESSHEIM

(org.nr. 981 134 877)

Vedtatt på årsmøte 06.06.2024
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn
Sameiets navn er Furumo Sameie Jessheim.

1-2 Organisering
(1) Sameiet består av 48 boligseksjoner på eiendommen gnr. 135, bnr. 418 i Ullensaker kommune.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Formål
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

1-4 Sameiebrøk
Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Salg av seksjon og utleie av seksjon kan ikke forestås av næringseiendom, men bare kunne skje til fysiske personer.

(2) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(3) Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret i sameiet. Ved eierskifte betaler avhender et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet, jf. eierseksjonsloven § 63 a.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(5) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(6) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(7) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres, jf. eierseksjonsloven § 24 annet ledd.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(5) Kostnader til opprettelse av felles infrastruktur for lading, dekkes av sameiet. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(6) Utleie av egen seksjon reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(7) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(8) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Søknad sendes styret til godkjenning i forkant av ervervelsen.

(3) Hundeeiere pålegges å ha hund i bånd innen sameiets område, uansett kommunale bestemmelser. Lufting av hunder skal foretas utenfor sameiets område eller på hundeeierens egen parsell.

(4) De som har fått tillatelse til å holde katt, plikter å påse at denne er kastrert eller sterilisert så snart den er gammel nok til det, senest når den er 8 måneder. Dokumentasjon leveres styret

4. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, ventilasjonsrør til luftehatt. Informasjon om oppussing av bad i 2. etg skal sendes styret i forkant
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat, røykvarsler
d) skap, benker og innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, i tillegg til andre elektriske installasjoner inne i boligene

i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
j) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen
k) egen terrasse/platting utenfor seksjonen. Søknad sendes styret ved forlengelser, nye oppføringer og andre endringer utenfor seksjonen
l) betaling for kontroll av tak/luftehatt etter oppussing av bad. Styret bestiller jobben og sameiets forretningsfører fakturerer seksjonseier
m) trampoline, montering, sikring og bruk av denne for egne og andres barn
n) utgifter i forbindelse med TV-anlegget inn til husvegg
o) ladepunkt for el-biler/hybridbiler på fellesareal (kan ikke oppføres i tilknytning til hus/egen seksjon). Søknad sendes styret til godkjenning.
p) skader som måtte oppstå ved private inngrep av de opprinnelige installasjoner
q) skader som blir påført bygning/fellesareal på grunn av skjødesløshet eller uvettig bruk
r) forhold som berører kjøper og selger ved overdragelse.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(6) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(7) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(8) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(10) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(11) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(12) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

4-2 Seksjonseiers erstatningsansvar
(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

4-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(7) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(8) Følgende utgifter/ansvar påhviler sameiet:

a) utvendig vedlikehold av tak og grunnmur
b) utgifter til innkjøp av materiale til utvendig kledning, trappeoverbygg og gjerder som omkranser området
c) maling til fasade, trappeoverbygg, vinduer, espalier/levegg, trapper, dører, gjerder på fellesareal og gjerder ifm egen seksjon. Må søke styret for godkjenning
d) vannkraner på hver ende av boligen
e) originale røropplegg i leiligheten
f) Felles vannrør gjennom kjeller, soilrør fra kjeller til bad og ventilasjonsrør til luftehatt på tak
g) Kloakkanlegg
h) huseierforsikring av bygningsmassen inklusive garasjer, unntatt innbo og løsøre
i) veier og parkeringsplasser innen området
j) tørkestativer og teppestativer
k) postkassestativer og postkasser
l) fellesplen/uteområde
m) fellesgarasje m/utstyr
n) motoriserte gressklippere og bensin til disse

o) lekeapparater på fellesområdet
p) lysmaster
q) utgifter ifm. reparasjon/utskifting av piper
r) utgifter til egenandel ved skader hvor sameiet er forsikringstaker, betaler sameiet forsikringsselskapets egenandel. Seksjonseier må kontakte styret FØR forsikringsselskapet kontaktes.

4-4 Sameiets erstatningsansvar
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-5 Søknadsplikt ved endringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og varige eller midlertidige installasjoner på fasade, fellesareal og hage utenfor seksjoner, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(5) Seksjonseier skal ha kontroll av tak rundt luftehatter etter oppussing/oppgradering av bad i 2. etg. Seksjonseier informerer styret etter fullført oppussing slik at styret bestiller kontroll av tak med rapport for seksjonseiers regning. Ingen seksjonseiere skal opp på taket. Profesjonelt firma benyttes for å unngå skader på tak.

(6) Eksisterende fiberkabler tilhører Nordby Antennelag. Nye kabelinnføreringer fra andre antennelag/tv-selskaper må seksjonseier sende søknad til styret for godkjenning.

(7) Ladepunkt for el-biler/hybridbiler kan med styrets samtykke anlegges i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Ladepunkt skal ikke forekomme utenfor seksjonens yttervegg/disponert fellesareal mm. Søknad sendes styret for godkjenning. Søknaden må inneholde informasjon om ladepunktet, type ladepunkt, størrelse, utseende, montering, strømforbruk mm. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

(8) Senking av gulv og forlengelse av grunnmur i kjeller må seksjonseier søke styret for godkjenning. Senking av grunnmur etter drenering tillates ikke. Ved senking av gulv i kjeller uten tillatelse vil seksjonseier stå til ansvar og dekke egenandelen til sameiet/ev hele utbedringen om forsikring avslås, samt utbedring av skade og retting av drenering utvendig. Om disse kostnadene ikke betales av eier vil styret tinglyse en heftelse på seksjonen. Utgiftene bekostes av seksjonseier.

(9) Styret har fullmakt til ettersyn mv. jf. eierseksjonsloven. Eier av seksjon skal varsles i rimelig tid. Styret kan søke faglig bistand eller la seg representere. Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av installasjoner og reparasjoner som blir pålagt kan gjennomføres av sameiet for seksjonseiers regning.

(10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(11) Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter disse vedtekter og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er avgitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring
(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

5-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

6-2 Pålegg om salg
(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6-3 Fravikelse
Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to andre styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Taushetsplikt
Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

7-5 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

8-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

8-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

9-4 Gjennomføring av årsmøtet
(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

(2) Årsmøtet 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.

(3) Dersom årsmøtet 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.

9-5 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

9-6 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-7 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-8 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

9-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
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 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 seksjonseiere.

9-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

9-14 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Furumo Sameie Jessheim

12. juni 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet 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 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*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Furumo Sameie Jessheim

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	12. Juni 2025
Tidspunkt:	Klokken 18.00
Sted:	Lykkebo

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNKOMNE FORSLAG

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Kjell Ivar Maudal	På valg:	2026
Styremedlem	Henning Richardsen	På valg:	2025
Styremedlem	Monica Eriksen	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/furumo

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn:	Solibo AS
Telefon:	+47 21 08 05 25
Epost:	info@solibo.no

Revisor

Navn:	BDO Fredrikstad

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige forsikring
Polisenummer:	92606674

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Fasadeprosjekt

Furumo Sameie orienterte i siste årsmøter om prosjektet og at styrer vi sette i gang den videre prosessen i løpet av 2024. Styret har under året aktivert OPAK til å forberede en anbudsprosess.

I det videre arbeidet har styret en pågående dialog med OPAK for å sikre at prosjektet kommer videre. Nye EU regler for energikrav til boliger er pr i dag ikke vedtatt og styret har vurdert at vi ikke kan vente på at mer klarhet i dette da dette kan forsinke prosjektet ytterligere. Vi har mottatt informasjon om en støtteordning fra Enova for å øke energiklassifisering av boliger. I forbindelse med dette har Styret har engasjert OPAK til å gjennomføre en energikartlegging av sameiet. Denne vil bli benyttet i søknadsprosessen til Enova. Målet til styret er at vi kommer videre i fasadeprosjektet og at anbudsinnhenting kan gjennomføres i løpet av 2025 med mål om oppstart i 2026.

Mer informasjon vil bli gitt under årsmøtet. Representant fra OPAK vil være tilstede.

Utsendt informasjon på Solibo til seksjonseiere

Styret sender ut informasjon til beboere på Sameiets siden via Solibo. Denne informasjonen er ment til å holde beboere orientert om hva som skjer. Dette kan være informasjon om dugnad, styrets oppgaver etc.

Det er viktig for styret å presisere

Generelt.

Et boligsameie er en organisasjonsform hvor flere personer eier en eiendom sammen. Hver eier har en ideell andel i eiendommen og har eksklusiv bruksrett til sin egen boligseksjon, samtidig som de deler eierskap og vedlikeholdsansvar for fellesarealene. Ingen av beboerne eier arealene på utsiden av egen seksjon, men har disposisjonsrett på det som naturlig er en del av enhetens hageparsell. Dette gjør at man ikke kan sette opp permanente plattinger, pergola, flaggstenger eller andre installasjoner, uten godkjenning fra styret. Styret forvalter disse avgjørelsene på bakgrunn av sameiets vedtekter, eller som en vurdering av likhet og helhetlig inntrykk.

Styret.

Styret består av totalt tre personer, en styreleder og to styremedlemmer. Disse er valgt av årsmøtet, med en normal varighet på ett til to år. Styrets hovedoppgave er å forvalte den daglige driften av sameiet, holde orden på økonomi, vedlikehold og felles interesser, samt vurdere søknader eller andre saker fra beboere. Styret er ikke ansatt i jobben, og alt arbeidet gjennomføres på egen fritid. Styret er ingen vaktmester-ordning, eller har noen utvidet myndighet til å ordne opp i uenigheter blant beboere. Styret kan på bakgrunn av vedtektene, varsle eller pålegge beboere å rette seg etter sameiets regler.

Styret avholder normalt et styremøte i måneden, der alle åpne og innkommende saker behandles. Dette medfører at beboere kan oppleve en viss forsinkelse i svar på søknader og henvendelser.

Årsmøtet.

Årsmøtet er sameiets høyeste myndighet og skal holdes hvert år. Det er på årsmøtet at alle viktige beslutninger i sameiet tas, og det er her alle beboere kan

fremme saker av felles interesse. På årsmøtet godkjennes regnskap og budsjetter, endringer i vedtekter, valg av styret samt avstemning av andre viktige saker.

Vedtekter og regler.

Sameiets vedtekter er et sett med regler og reguleringer som er bestemt av årsmøte. Dette er styrets hjemmel, for på vegne av alle beboerne håndheve de regler som er gjeldende.

Vedtektene kan inneholde bestemmelser om alt fra bruk av fellesarealer til fordeling av felleskostnader. Det er viktig at alle seksjonseiere er informert om og følger sameiets vedtekter og beslutninger tatt på årsmøtet.

Som en tommelfinger regel kan man si at alle tiltak man gjør på innsiden av seksjonen ikke er søknadspliktig (med unntak av inngripen i bærende konstruksjon eller felles vann og kloakk), mens tiltak på utsiden krever en vurdering av styret.

Kommunikasjon mellom styret og beboere.

Sameiet benytter seg av en forretningsfører som tilbyr en digital plattform som sikrer etterrettelighet og sporbarhet i styrets arbeid. Dette letter overgangen mellom sittende styrer og sørger for at søknader og historiske data ivaretas for fremtiden.

Som tidligere nevnt gjennomføres styrearbeidet på medlemmenes fritid, og det er ikke ønskelig med henvendelser direkte til styreleder eller styremedlemmer, om det ikke her strengt nødvendig. Det har tidvis vært episoder med truende adferd eller utskjelling til enkeltmedlemmer av styret, som kan oppleves som direkte belastende. Husk at styret handler på vegne av hele sameiet, og ikke som privatpersoner.

Derfor ønsker styret at all kommunikasjon skal gå gjennom vår plattform hos Solibo.

https://home.solibo.no/hp/furumo/kontakt

Ellers kan man også finne nyttig informasjon på vår hjemmeside:

https://home.solibo.no/hp/furumo/oppslagstavle

https://home.solibo.no/hp/furumo/praktisk-info

Diverse vedlikeholdsoppgaver gjennomført i 2024.

Dugnad har vært gjennomført i mai 2024. Styret bestilte kontainer og rekkene organiserte egne dugnader på fellesområdene.

Gressklipping er i 2024 utført av Slattum vedlikehold og snøbrøyting av Sundby.

I ORV 7a var taket på utvendig bod (tidligere TV bod) begynt å råtne og det var lekkasje inni denne. Styret engasjerte håndverker til å skifte ut taket på denne boden.

Nødvendig utbedringer fasade. En del beboere har under året gjennomført skraping og maling der det har vært behov for dette Styret oppfordrer fortsatt til å gjennomføre vask av alle seksjoner samt å skifte ut panel som har skader.

Samtidig er det viktig at man fortsetter arbeidet med skape og maler fasaden der det er nødvendig inntil fasadeprosjektet er igangsatt.

Det er under året gjennomført kontroll av brannslukningsapparat i sameiet. De apparater som er godkjent er merket med egen dato for godkjennelse og de apparater som er underkjent ble merket med egen lapp om dette. Styret oppfordrer alle seksjonseiere som har apparater som er eldre enn 10 år til å skifte ut disse.

Elbillading

Ved forrige årsmøte ble det besluttet at man skulle videreføre prosessen med etablering av elbillading. I dette arbeidet engasjerte Elbilforeningen til å gjennomføre en forundersøkelse som danner grunnlag for anbudsinnhenting.

Grunnlaget for anbudsdokumenter ble benyttet som underlag for å innhente anbud. Det ble sendt ut anbudspapirer til 10 firmaer. Av dette var det 3 firma som deltok på befaring og 4 som leverte tilbud. Det er gjennomført samtale med tilbydere som var aktuelle.

Etter gjennomgang av alle tilbud var det stor differanse på tilbudte priser. Høyeste tilbud var på ca 550 000 NOK og laveste anbud 300 000 NOK. Prisen er kun for etablering av infrastruktur for lading. Utover dette må beboere som ønsker elbilladere kjøpe selve ladeboksen fra tilbyder. Pris for kjøp av ladestasjon vil ligge på ca 13 500,- pr boks dersom man velger å kjøpe denne i forbindelse med anleggsperioden. Etter denne tiden vil prisen stige til ca 15 000,- Tilbyder vil benytte Defa Power.

Styret har besluttet for å godkjenne tilbudet fra Gardermoen elektro, som hadde laveste tilbudte pris. Det er lagt inn et forbehold om å få godkjent støtte til prosjektet fra Akershus Fylkeskommune. Søknaden er under behandling.

Radonmålinger

Det ble under vinteren 2024/25 delt ut sporfilmer for måling av radonverdier i alle seksjoner. Resultatene av målingene ble mottatt i slutten av mars 2025 og det ble påvist forhøyede verdier i 2 seksjoner. Styret besluttet i samråd med firmaet som kontrollerte sporfilmene at det skulle gjennomføres en etterkontroll på de to aktuelle seksjonene. Etterkontroll viste at det kun var forhøyede verdier i den ene seksjonen. Styret har i samråd med seksjonseieren besluttet at det skal iverksettes tiltak.

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Furumo Sameie Jessheim

Orgnr: 981 134 877

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**2 599 911**	**1 615 765**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 507 728	1 355 344
Avdrag lån	374 796	371 198
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**1 132 932**	**984 146**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**3 732 843**	**2 599 911**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	3 889 130	2 748 154
Kortsiktig gjeld	156 286	148 242
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**3 732 843**	**2 599 911**

✔ Signert 22-04-2025 13:54:56 UTC Oneflow ID 10447838 Page 1 / 7

Furumo Sameie Jessheim

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 448 000	2 304 000	2 448 000	2 448 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 448 000	2 304 000	2 448 000	2 448 000
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	2	10 434	10 434	10 434	0
Styrehonorar	3	74 000	74 000	74 000	0
Forsikring		179 659	194 615	176 149	197 640
Forretningsførsel		81 868	77 015	81 900	84 720
Revisjon		9 785	7 725	7 800	7 800
Energi/fyring		32 588	34 752	33 700	35 040
Vedlikehold	4	62 516	40 126	420 000	429 960
Vaktmestertjenester		17 500	0	0	0
Andre driftskostnader	5	154 435	112 836	136 900	141 360
SUM DRIFTSKOSTNADER		622 784	551 502	940 883	896 520
DRIFTSRESULTAT		1 825 216	1 752 498	1 507 117	1 551 480
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	6	108 574	2 637	0	0
Finanskostnader		426 063	399 790	425 000	401 040
RESULTAT FINANSPOSTER		317 489	397 153	425 000	401 040
Resultat		1 507 728	1 355 344	1 082 117	1 150 440
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	7	1 507 728	1 355 344		
SUM DISPONERING		1 507 728	1 355 344		

✔ Signert 22-04-2025 13:54:56 UTC

Furumo Sameie Jessheim

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		27 770	10 079
Forskuddsbetalte kostnader	8	16 696	14 921
Bankinnskudd		3 844 664	2 723 154
SUM OMLØPSMIDLER		**3 889 130**	**2 748 154**
SUM EIENDELER		**3 889 130**	**2 748 154**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	-1 251 628	-2 759 356
SUM EGENKAPITAL		**-1 251 628**	**-2 759 356**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	4 984 471	5 359 267
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 984 471**	**5 359 267**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		29 345	14 847
Skyldige offentlige avgifter	10	41 034	42 134
Påløpt rente		85 907	89 771
Annen påløpt kostnad		0	1 490
SUM KORTSIKTIG GJELD		**156 286**	**148 242**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 889 130**	**2 748 154**

✔ Signert 22-04-2025 13:54:56 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 22-04-2025 13:54:56 UTC

NOTE 2 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 10 434.

NOTE 3 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 74 000.

NOTE 4 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	17 550
Vedlikehold elektro	21 925
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	5 286
Vedlikehold brannsikring	17 755
Sum vedlikehold	**62 516**

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	1 275
Containerleie	8 250
Snøbrøyting/gressklipping	108 594
Driftsmaterialer	969
Kostnader dugnad	460
Annen fremmed tjeneste	5 737
Kontingenter	3 083
Servicekostnad	13 800
Generalforsamling/årsmøte	2 598
Øredifferanser	-8
Bank- og andre transaksjonskostnader	8 278
Annen kostnad	1 400
Sum andre driftskostnader	**154 435**

NOTE 6 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	106 192
Kundeutbytte forsikring	2 382
Sum finansinntekter	**108 574**

NOTE 7 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-2 759 356
Overført til/fra egenkapital	1 507 728
Opptjent egenkapital 31.12	**-1 251 628**

✔ Signert 22-04-2025 13:54:56 UTC

NOTE 8 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	16 437
Andre forskuddsbetalte kostnader	258
Sum forskuddsbetalte kostnader	**16 696**

NOTE 9 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**
Lånenummer	1211.47.25054
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2008
Løpetid	25 år
Innfrielseår	2033
Rentesats (nominell)	8,30 %
Opprinnelig lånebeløp	**9 750 000**
Lånesaldo 01.01	5 359 267
Avdrag i periode	374 796
Lånesaldo 31.12	**4 984 471**

NOTE 10 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	30 600
Skyldig arbeidsgiveravgift	10 434
Sum skyldige offentlige avgifter	**41 034**

✔ Signert 22-04-2025 13:54:56 UTC

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Dobrinka Bjerke
dobrinka@solibo.no

Leveransekanal: E-post

KJELL MAUDAL Norge

Signert med Norsk BankID

10-04-2025 16:08:33 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Kjell Ivar Maudal
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1063405

Kjell Maudal
kjell.maudal@outlook.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 104.28.105.25

HENNING RICHARDSEN Norge

Signert med Norsk BankID

22-04-2025 06:26:07 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Henning Småstuen Richardsen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1982327

Henning Richardsen
henning.richardsen@hotmail.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.121.51

MONICA ERIKSEN Norge

Signert med Norsk BankID

22-04-2025 13:54:56 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Monica Eriksen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-2138615

Monica Eriksen
mocca1982@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.9.36.170

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FURUMO SAMEIE JESSHEIM

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FURUMO SAMEIE JESSHEIM.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K77ZO-TN2BM-ZFXKN-THHWL-O0WEP-3SEZE

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Thorsteinsen, Fredrik A B
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-04-24 19:39:41 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: K7ZZO-TN28M-ZFXKN-THHWL-C0WEP-3EZE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 96 000,- Styret vedtar intern fordeling som følger.

Styreleder:	kr. 30.000
Styremedlem:	kr. 22.000
Styremedlem:	kr. 22.000
Styremedlem:	kr. 22.000

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styremedlemmer

Monica Eriksen stiller til valg som styremedlem for 2 år
Henning Richardsen stiller til valg som styremedlem for 1 år
Ken Gjertsen stiller til valg som styremedlem for 2 år

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Utvidelse av styret til 4 styremedlemmer (inklusiv Styreleder)

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret består i dag av 3 styremedlemmer. Styret ser et behov for å øke arbeidskapasiteten, nå som vi går inn i en periode med store prosjekter. I den forbindelse vil styret anbefale at styret utvides med ett ekstra medlem.

Styret vil med dette kunne fordele en del av de arbeidskrevende oppgavene på flere personer. Spesielt vil fasadeprosjektet kreve at deler av styret konsentrere seg om oppfølgingen av dette samt dialog med OPAK

Styrets forslag vil også bety at den totale vederlag til styret øker med 22 000,- NOK. Til totalt 96 000,- NOK på årsbasis.

Vedtektene må også oppdateres slik at denne endringen reflekteres der.

Forslag til ny tekst i vedtektene:

§ 7.1 Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag,

(1) Sameiet skal ha et styre som består av en leder og tre styremedlemmer.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall på årsmøtet:

Endring av sameiets vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet (tidligere kjent som sameiermøtet), jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd. Det er i forslaget til nye vedtekter ikke lagt opp til endringer som eventuelt krever tilslutning eller strengere flertallskrav fra seksjonseiernes side.

Forslag til vedtak:

«Forslaget godkjennes i sin helhet som fremlagt.»

6.2 Revisjon av sameiets husordensregler

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret ser ett behov for å modernisere og forenkle dagens husordensregler. Forslaget som er vedlagt til denne utsendelsen er basert på huseiernes standardiserte regler, med noen tillegg.

Dagens husordensregler finner dere her:
https://home.solibo.no/hp/furumo/praktisk-info/1049

Forslag til oppdaterte husordensregler er vedlagt i utsendelsen.

Forslag til vedtak:

«Forslaget godkjennes i sin helhet som fremlagt.»

6.2 Fjerning av Tørkestativer i fellesområder

Forslagstiller:

Elin Ryan, Seksjonseier i seksjon 35, Ole Reistads Veg 3H

Saksgrunnlag:

Angående tørkestativene i fellesområdene:

Tørkestativene har tidligere vært praktiske, men de fremstår nå som utdaterte og lite estetiske. De trekker ned inntrykket av fellesområdet og bidrar til at det ser mindre pent og velstelt ut. I tillegg oppleves det litt ubehagelig å se klærne henge til tørk i fellesarealene. Vi ønsker derfor å foreslå at tørkestativene fjernes for å forbedre helhetsinntrykket og trivselen i felles uteområdene. Vi ønsker en hyggelig og estetisk fellesmiljø for alle

Forslag til vedtak:

«Forslaget godkjennes i sin helhet som fremlagt»

«Forslaget godkjennes ikke slik det er fremlagt»

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- 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.

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 _____

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 135, Bruksnummer 418, Seksjonsnummer 35 i 3209 ULLENSAKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	16.10.2025 kl. 09.41
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	16.10.2025 kl. 09.39

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/2314962-1/200 02.12.2024 13:46 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 910 000
Omsetningstype: Fritt salg
RYAN ELIN
FØDT: 21.09.1983 IDEELL: 1/2
RYAN ERIC
FØDT: 27.06.1986 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

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:

1959/3342-1/10 23.10.1959 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
Best. om bebyggelse. Forbud mot fabrikk/industri.
Forbud mot
generende virksomhet. Best. om ledninger. Best. om
gjerder.
Flere bestemmelser.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 418

1982/1467-1/10 18.02.1982 **SKJØNN**
Elektriske kraftlinjer
Sak 13/81 B.
Strekningen Gjestad-Dal.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 418

1984/9941-2/10 01.11.1984 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 30 000
Panthaver: FURUMO SAMEIE
LØPENR: 1521700

ANFØRT PRIORITET: ETTER 85% AV LÅNETAKST

2024/2314963-1/200 02.12.2024 13:46 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 910 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1984/7843-2/10 07.09.1984 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/48
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 48 SEKSJONER

2020/1046162-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0235 GNR: 135 BNR: 418 FNR: 0 SNR: 35

2024/235142-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3033 GNR: 135 BNR: 418 FNR: 0 SNR: 35

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.

ULLENSAKER
KOMMUNE

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	8817208	Nina Skoglund	20.10.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 418 SNR: 35

Forespørsel datert: 19.10.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 13532,5 m^2. ☒ Snr. 35 har en andel på 1/48 i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☐ Eiendommen er regulert til i reguleringsplan for «» m/best. vedtatt

Endringer:

☒ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Stadionområdet - Jessheim» vedtatt 01.02.2010, «Magasinleiren» stadfestet 21.11.1979. og «kommunedelplan for Jessheim» vedtatt 16.06.2014.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

Postadresse:
Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 66 10 80 00

E-post:
postmottak@ullensaker.kommune.no
www.ullensaker.kommune.no

Bank: 8601.41.92400
Bank, skatt: 6345.06.02355
Org. nr.: 933 649 768 MVA

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☒ Vannmåler er ikke installert.

☒ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 16218,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

«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 1959.

Garasjer byggemeldt 1960 og 1967.
Boder byggemeldt.

☐ Har ferdigattest.

☒ Har ikke ferdigattest.

☒ Har innflytningsattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

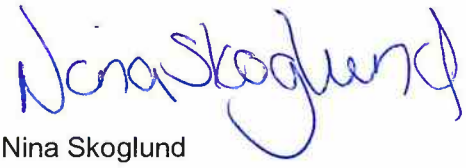
1 stk. boenhet er ifølge bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

Med hilsen

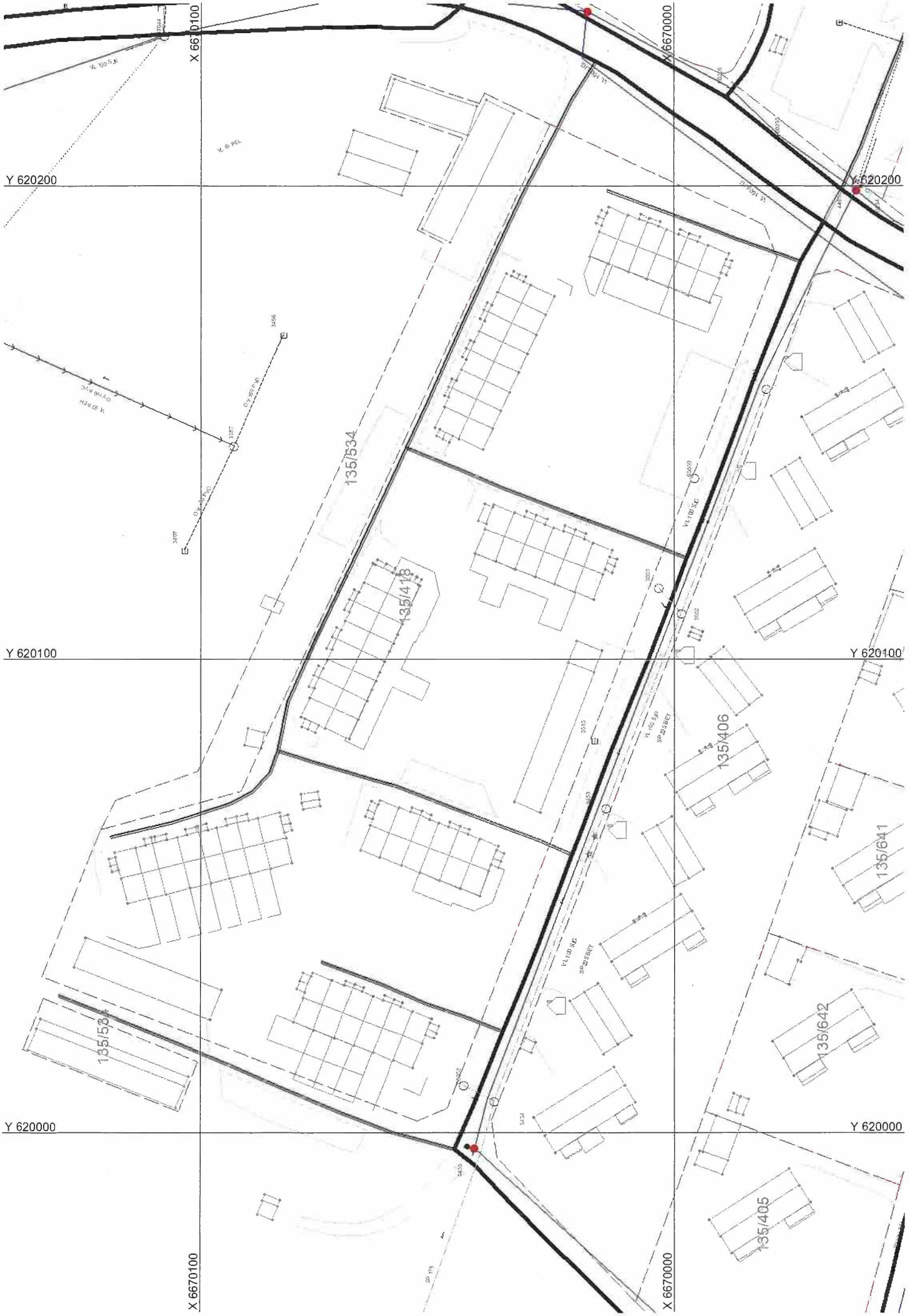


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

- ☐ Reguleringsplan.
- ☐ Reguleringsbestemmelser.
- ☐ Bebyggelsesplan.
- ☒ Kommunedelplan.
- ☒ Matrikkelbrev.
- ☐ Ferdigattest.
- ☒ Innflytningsattest.
- ☒ Eiendomskart.
- ☒ VA-kart.
- ☐ Støykart.


Y 620000
Y 620100
Y 620200
X 6670100
X 6670000
135/534
135/534
135/418
135/406
135/405
135/642
135/641
Ole Reistadsveg


X 6670100
X 6670000
Y 620200
Y 620100
Y 620000
135/534
135/418
135/406
135/641
135/642
135/405
135/53

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	135
Bruksnummer:	418
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	35

Utskriftsdato/klokkeslett:	20.10.2025 kl. 11:01
Produsert av:	Nina E Skoglund
Attestert av:	Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	07.09.1984
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 48 i matrikkelenhet 135 / 418
Formål seksjon:	Ikke gitt

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210983	RYAN ELIN		Ole Reistads veg 3H 2067 JESSHEIM	1 / 2
Hjemmelshaver		270686	RYAN ERIC		Ole Reistads veg 3H 2067 JESSHEIM	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		210983	RYAN ELIN		Ole Reistads veg 3H 2067 JESSHEIM	
Eier registrert hos Skatteetaten		270686	RYAN ERIC		Ole Reistads veg 3H 2067 JESSHEIM	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 135/418		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/14		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/15		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/15		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/16		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/16		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/17		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/18	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/18	
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/19	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/19	
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/20	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/20	
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/21	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/21	
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/22	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/22	
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/23	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/23	
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/24	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/24	
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/25	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/25	
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/26	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/26	
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/27	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/27	
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/28	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/28	
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/29	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/29	
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/30	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/30	
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/31	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/31	
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/32	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/32	
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/33	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/33	
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/34	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/34	
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/35	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/35	
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/36	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/36	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/37		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/37		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/38		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/38		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/39		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/39		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/40		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/40		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/41		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/41		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/42		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/42		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/43		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/43		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/44		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/44		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/45		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/45		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/46		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/46		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/47		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/47		
		Omnummerert til:	3209 - 135/418/0/48		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/418/0/48		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 135/418		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418		
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/2		
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/3		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/3		
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/4		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/4		
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/5		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/5		
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/6		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/6		
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/7		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/7		
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/8		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/8		
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/9		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/9		
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/10		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/10		
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/11		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/11		
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/12		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/12		
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/13		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/13		
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/14		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/14		
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/15		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/15		
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/16		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/16		
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/17		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/18	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/18	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/19	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/19	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/20	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/20	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/21	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/21	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/22	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/22	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/23	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/23	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/24	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/24	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/25	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/25	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/26	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/26	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/27	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/27	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/28	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/28	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/29	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/29	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/30	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/30	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/31	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/31	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/32	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/32	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/33	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/33	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/34	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/34	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/35	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/35	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/36	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/36	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/37	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/37	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/38	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/38	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/39	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/39	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/40	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/40	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/41	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/41	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/42	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/42	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/43	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/43	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/44	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/44	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/45	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/45	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/46	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/46	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/47	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/47	
		Omnummerert til:	3033 - 135/418/0/48	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/418/0/48	

Seksjonering	07.09.1984			
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0235 - 135/418	0
		Mottaker	0235 - 135/418/0/35	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 151 252 397
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6670047 Øst: 620150
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	124	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	124			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

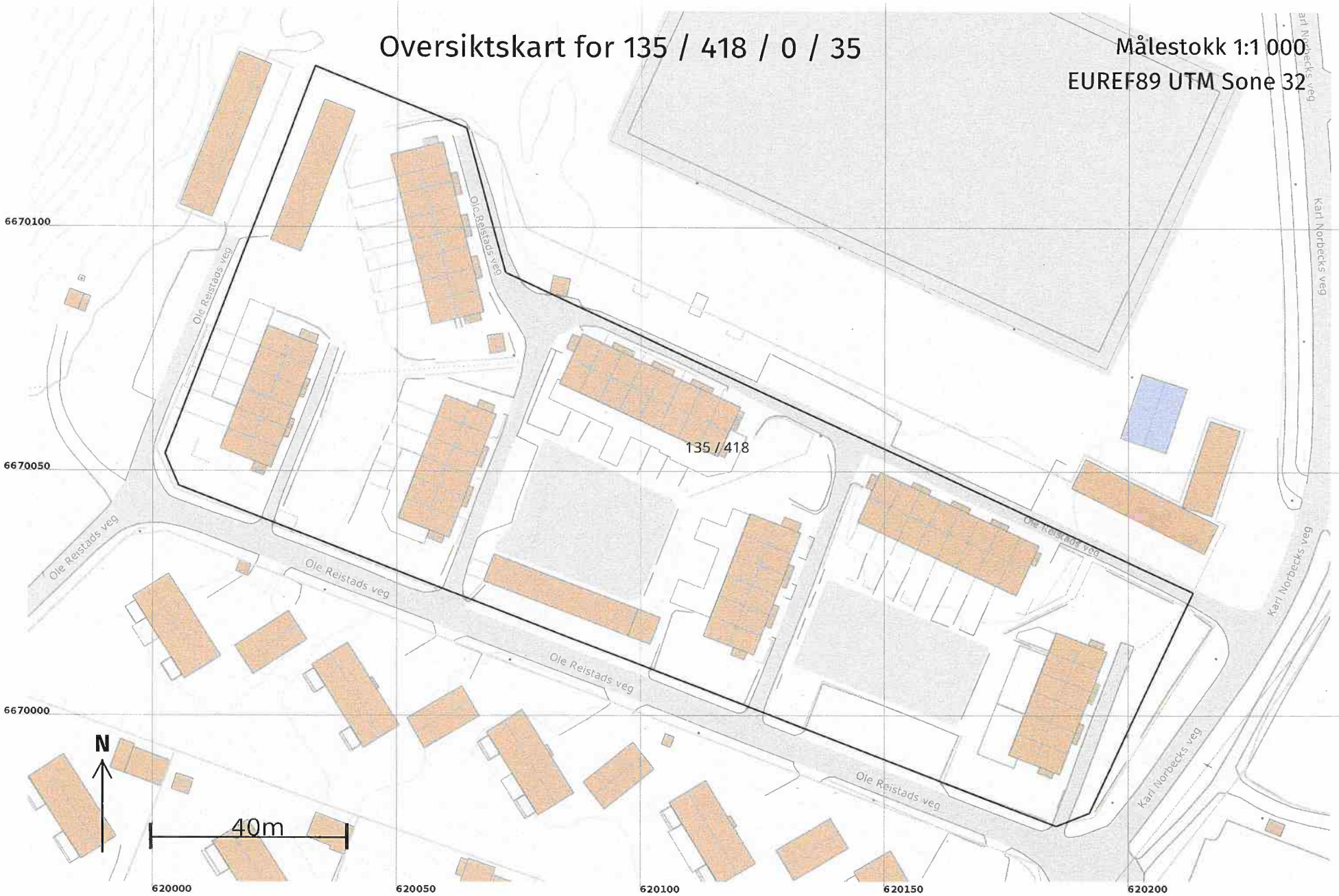
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	42	0	42	0	0	0
H01	1	42	0	42	0	0	0
K01	0	40	0	40	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
9300 Ole Reistads veg 3 H	H0101	Bolig	124	5	Kjøkken	2	2	135/418/0/35

Oversiktskart for 135 / 418 / 0 / 35

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



27111200880ULL412713

8/3 - 60.

KO/KR

Til A/L Flyvåpnets Borettslag,
v/Gustav Jensen,
Vei 508, nr. 7,
Eiksmarka, Bås.

Ad. Innflyttingsattest for rekkehus nr. 6, Gjestadhagen, Jessheim.

Etter befaring den 1. mars d.å. meddeles herved innflyttingsattest for overnevnte 8-mannsbolig, oppført på "Furuno Nordre", g.nr. 135, br.nr. 418 i Ullensaker.

Følgende arbeider gjenstår:

1. Full - tekking av tak.
2. Utvendig maling.
3. Isolering av vannledningsrør i kjeller.

Når nevnte arbeider er utført vil ferdigattest bli utstedt.

For
K. Hoiel

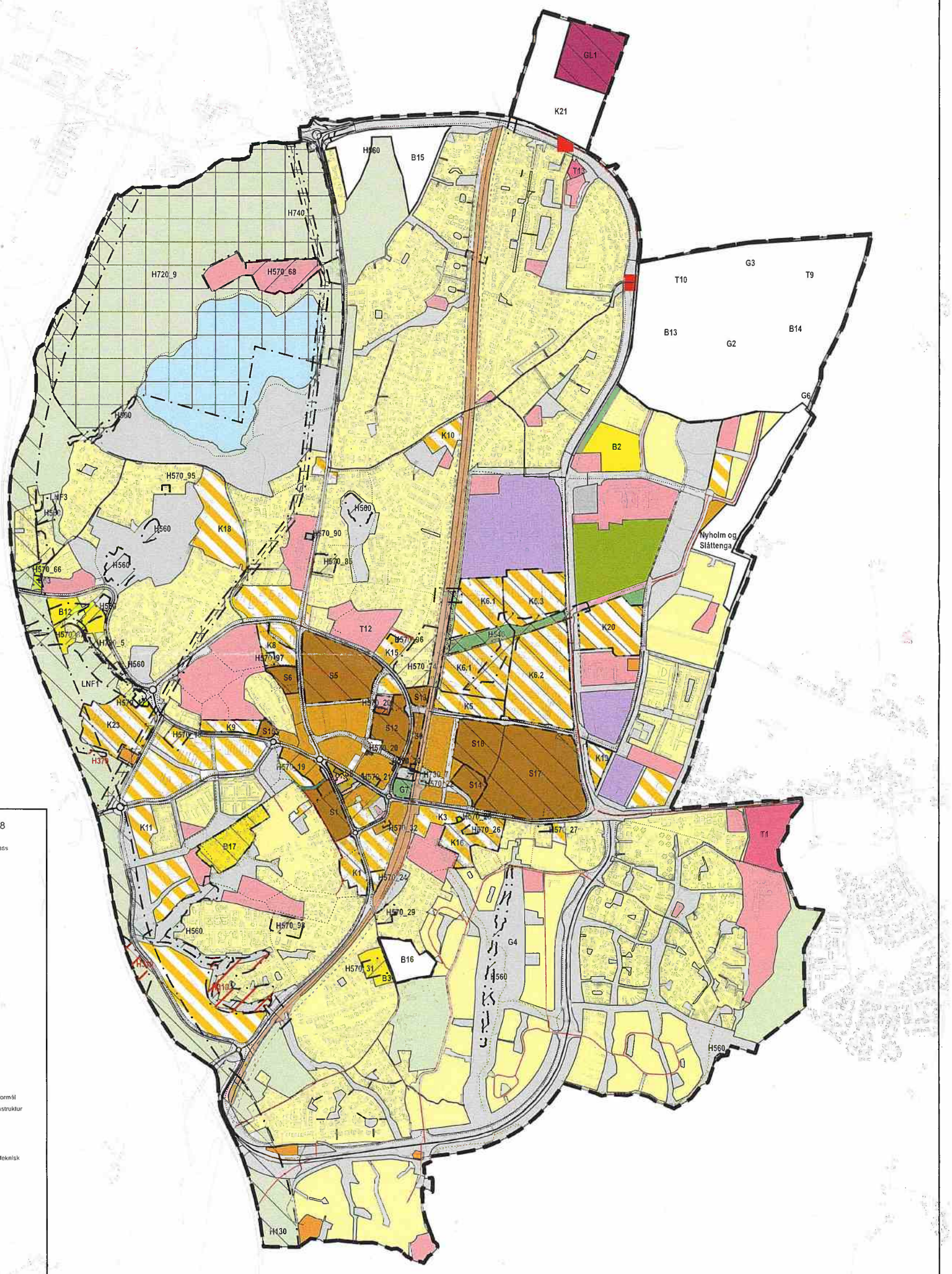
Gjenpart til ansvarshavende: Selvaaghus A/S,
v/ing. John Mejlender Larsen,
Bestumveien 6b, Bestum.

30111200590ULL025805

ULLENSAKER KOMMUNE

BYPLAN JESSHEIM 2050 - KOMMUNEDELPLAN

PLANKART VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 17.06.2025 SAK 54/25



Kommuneplan / Kommunedelplan PBL 2008

- H130 Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- H310 Faresone - Ras- og skredfare
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg
- H540 Hensynssone grønnstruktur
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone bevaring av kulturmiljø
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- H740 Båndlegging etter andre lover (høyspentrase)
- H810 Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
- Områder med utløst innsigelse

Nåværende	Fremtidig	
		Boligbebyggelse
		Sentrumsformål
		Tjenesteyting
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse
		Grav og urnelund
		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Veg
		Hovednett for sykkel
		Parkering
		Kombinerte formål for samferdsel/ teknisk
		Grønnstruktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		LNFR-areal
		Friluftsområde
		Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedveg tunnel
- Hovedveg bro
- Samleveg
- Adkomstveg
- Vegkryss
- Gangveg / sykkelveg
- Gangveg / sykkelveg bro
- Gangveg
- Turveg / turdrag
- Jernbane
- Jernbane tunnel
- Jernbane bro
- Kollektivtrase

Revidert 19.06.25	0 200 400 600 M	N
planID 493	A3 / 1:15000	

ULLENSAKER
KOMMUNE

Byplan Jessheim 2025-2050
kommunedelplan
Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 17.06.2025 Sak 54/25

Gjennomstrøket rød tekst = Bestemmelser som foreløpig er unntatt rettsvirkning frem til innsigelser er løst, eller nye bestemmelser har vært på ny høring.



KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER **3**
§ 1.1 Formålsparagraf 3
§ 1.2 Planens rettsvirkning 3
§ 1.3 Plankrav 3
§ 1.4 Dokumentasjonskrav 3
§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge 3
§ 1.6 Felles planbestemmelser 3
§ 1.7 Utbyggingsavtaler 4
§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter 4
§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø 6
§ 1.10 Naturmangfold 6
§1.11 Grønnstruktur 6
§ 1.12 Vassdragssoner 7
§ 1.13 Samfunnssikkerhet 7
§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger 8
§ 1.15 Mobilitet 9
§ 1.16 Miljøkvalitet 10
§ 1.17 Støy 11
§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre 11
§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF) 12

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL **13**
§ 2.1 Byggehøyder 13
§ 2.2 Byforming i områder med sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål 13
§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer 13
§ 2.4 Bebyggelse til boligformål 15
§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 16
§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål 19
§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting 21
§ 2.8 Grønnstruktur 22
§ 2.9 Nåværende boligområder 23
§ 2.10 Hensynsoner 23

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER **27**

KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM **30**
§ 4.1 Generelt 30
§ 4.2 Arealkrav for parkering 30
§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur 30
§ 4.4 HC-parkering 30
§ 4.5 Sykkelparkering 30
§ 4.6 Parkering til service 30
§ 4.7 Bildelingsordning 30
§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil 30

KAPITTEL 5 – UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER **32**
§ 5.1 Utdypende forklaringer 32
§ 5.2 Definisjoner 32

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Formålsparagraf

Kommunedelplanen skal bidra til å oppnå målene satt i kommuneplanens samfunnsdel og følge langsiktige strategier for utvikling av Jessheim. Det innebærer at det skal legges til rette for en bærekraftig arealutvikling hvor folkehelse, kultur og trivsel, grønn mobilitet og klimahensyn blir prioritert.

§ 1.2 Planens rettsvirkning

Kommunedelplanen skal gjelde foran kommuneplan vedtatt 23.03.2021.
Reguleringsplaner- og bebyggelsesplaner vedtatt før kommunedelplanen gjelder, med følgende unntak:

- Der arealformål er motstridende med kommunedelplanen

Følgende bestemmelser gjelder over regulerings- og bebyggelsesplaner:

- §1.6.7 Grad av utnytting
- §1.12 Vassdragssoner
- §1.13 Samfunnssikkerhet
- §1.14.6 Renovasjon

§ 1.3 Plankrav

1.3.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg eller samferdsel og infrastruktur (pbl. § 11-7 nr. 1 og 2) kan 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, skoler), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

1.3.2 Unntak fra plankrav

For uregulerte områder vist som "Boligbebyggelse - nåværende" i kommunedelplankartet, kan kommunen etter en konkret vurdering gjøre unntak fra kravet om reguleringsplan i følgende tilfeller:

~~1. Oppføring inntil to boenheter per tomt. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 5 i kommunedelplanen og krav til minste tomtestørrelse jf.punkt 2.~~
~~2. Ved fradeling av inntil to boligtomter, der tomten ikke er egnet for videre oppdeling. Både ny og gjenværende tomt må oppfylle kravet til minste tomtestørrelse 700m2 for tomt til enebolig / 900m2 for tomt til tomannsbolig. Tiltaket må oppfylle krav knyttet til frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 5 til kommunedelplanen.~~
3. Oppføring, riving og endring av tiltak i tilknytning til eksisterende småhusbebyggelse, som for eksempel påbygg, tilbygg, fasadeendring og garasje.
~~4. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder inntil to boenheter.~~

Det kan ikke gjøres unntak fra plankrav etter punkt 1, 2 og 4 i områder som ligger innenfor aktsomhetsområder for flom og skred.

Krav til minste tomtestørrelse jf. punkt 1 gjelder ikke for eiendommer som er fradelt før byplanen trer i kraft.

§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge

Gystadmarka nord: Felt B14 kan ikke bebygges før felt B13, T9 og T10 er ferdig utbygd.

§ 1.6 Felles planbestemmelser

1.6.1 Folkehelse

Planforslag skal bidra til å fremme sosialt bærekraftige lokalsamfunn, som motvirker utenforskap og bidrar til trivsel, tilhørighet og deltakelse. Planforslag skal redegjøre for planens bidrag til kommunens mål for folkehelse og levekår, og virkninger for folkehelse i planområdet og influensområder. Intensjonene skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

1.6.2 Universell utforming

Planforslag skal redegjøre for universell utforming i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd, hvor hensynet til universell utforming skal veie tungt.

1.6.3 Rekkefølgebestemmelser

Før det kan godkjennes ny bebyggelse innenfor byggeområder med tiltak knyttet til fylkesveier skal byggeplan for tiltakene være godkjent av Fylkeskommunen.

Nødvendig infrastruktur og samfunnsservice skal sikres i form av rekkefølgekrav i bestemmelser til reguleringsplan.

1.6.4 Gjenbruk av matjord og nydyrking

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal (dyrkbar eller fulldyrket mark), skal det utarbeides forslag til matjordsplan med positiv uttalelse fra landbruksmyndigheten. Bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen fulldyrket eller dyrkbar mark til matproduksjon skal innarbeides.

Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal. En godkjent matjordplan er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

1.6.5 Kunst i offentlig rom

Kunst skal ha en sentral rolle i by- og tettstedsutviklingen, og skal sikres i offentlig rom. I offentlig tilgjengelig park/torg stilles krav til minimum ett kunstelement.

1.6.6 Midlertidig bruk

Tomter som skal bygges ut med ny bebyggelse, tillates ikke brukt til midlertidig parkering etter riving av eksisterende bebyggelse. Midlertidig bruk, som f.eks. etablering av parsellhager, som er i tråd med planens intensjoner om å styrke bykvalitetene og aktivitetstilbudet i sentrum tillates.

1.6.7 Grad av utnytting

For uregulerte- og regulerte boligområder med lavere utnytting, og for bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder, settes maksimal tillatt grad av utnytting til bebygd areal (BYA) = 30 % inklusiv garasje/biloppstillingsplasser.

For nye planområder angir kapittel 3 § 2 en illustrasjon av forventet utnyttelse. Illustrasjonen er retningsgivende.

§ 1.7 Utbyggingsavtaler

Ved utbygging må tiltakshaver regne med å bekoste nødvendig teknisk infrastruktur jf. § 5.1. Dette kan også innebære bygging og/eller oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg, og infrastruktur eller andre tiltak innenfor eller utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen utløser eller forsterker eller for å avhjelpe ulemper for omgivelsene.
Ved utbygging til nevnte formål kan utbyggingsavtale vurderes i hver enkelt sak jf. pbl. § 17.

§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter

1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet, nytenkning, innovasjon og sambruk i bebyggelse og uteområder.
Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som det skal tas hensyn til områdets særpreg og topografi, omgivelsene, visuelle utrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takform, material- og fargebruk. Tiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Bygninger, eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind, fondmotiver, gangforbindelser, snarveier, siktlinjer og akser, jf. temakartene som følger byplanen.

Byrom, lekeplasser, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.

Fasader mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis en kantsone med arkitektonisk kvalitet og utforming.

Viktige landskapskvaliteter og elementer, som for eksempel store trær bør bevares. Langs veier bør tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trerekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær og ved ombygging av gater, skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trerekker, grupper eller enkeltvis.

Retningslinje til § 1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet
Formingsveileder for Jessheim sentrum (vedtatt 14.1.2022) og Formingsveileder for Gystadmarka (vedtatt 8.12.2020) legges til grunn som inspirasjon til alle nye plan- og byggesaker innenfor Byplanens planavgrensning. Formingsveileder er et rådgivende dokument til utbyggere.

1.8.2 Stedsanalyse

Til planforslag skal det utarbeides stedsanalyse. Innhold av analysen skal reflektere prosjektets kompleksitet og avklares ved regulering.

1.8.3 Estetisk redegjørelse

Til planforslag skal det utarbeides estetisk redegjørelse som beskriver og bidrar til å løfte prosjektet. Innholdet i redegjørelsen avklares i reguleringsplan.

Retningslinje til § 1.8.3 Estetisk redegjørelse
«Målsetninger og prinsipper for helhetlig byutvikling», «Sjekkliste for bykvaliteter» og kommunens formingsveiledere er rådgivende dokumenter til utbyggere.

1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen. Maks 5% av leilighetene kan være ett- roms leiligheter. Maksimalt 30% av leilighetene i prosjekter kan være toromsleiligheter. Minst 20% av leilighetene skal være over 80m².

Det tillates ikke leiligheter som er ensidig orientert mot nord.

Retningslinje til § 1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter
Formålet med bestemmelsen 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.

1.8.5 Svalganger

Det tillates ikke svalganger i områder for sentrumsformål.

I områder for kombinerte formål og øvrige områder for boligformål kan svalganger i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen utformes som en godt tilpasset og funksjonell del av bebyggelsen, og er i tråd med retningslinjene for svalganger. Vurderingen skal være klart restriktiv, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate/plass.

Retningslinje til § 1.8.5 Svalganger
Eventuelle svalganger skal utformes i tråd med pkt. nedenfor:
- Utformes eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør.
- Det tillates passering av inntil 2 leiligheter på svalgang fra hovedatkomst og til egen bolig.
- Arealet kan ikke medregnes som privat balkong/terrasse etter § 2.3.3.
- Gangarealet må være universelt utformet.
- Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnretninger og lignende utformes som en viktig del av bomiljøet. Disse forhold skal beskrives i en estetisk redegjørelse.

1.8.6. Utomhusplan

Planforslag skal bidra til gode og trygge uteoppholdsarealer, sosiale møteplasser, og tilrettelegging for fysisk aktivitet. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen ivaretar krav til leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer, og planens bidrag for å oppnå kommunens mål om trivsel og fellesskap. Innholdet i redegjørelsen avklares ved regulering. Krav til, og detaljeringsgrad for utomhusplan, avklares i bestemmelser til reguleringsplan.

1.8.7 Skilt og reklame

Skilting og reklame skal underordnes bygningsmiljøet og tilpasse seg bygningens arkitektur. Mengden skilt og reklame i kulturmiljøer og på bevaringsverdig bygg skal begrenses.

§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø

Kvaliteten i kulturmiljøer registrert i kulturmiljøplanen skal ivaretas. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriør, karakter og særtrekk bevares. Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter vurdering fra relevant fagmyndighet er arkitektonisk tilpasset og harmonerer med kulturmiljøet og omgivelsene de inngår i. I særskilte tilfeller kan kommunen vurdere at også bygg/anlegg som ikke er registrert i kulturmiljøplanen skal bevares.

§ 1.10 Naturmangfold

1.10.1 Naturmangfold

Til planforslag skal naturmangfold kartlegges av fagkyndig etter anerkjent metodikk. Der naturtyper av økologisk verdi, truede arter eller fremmede arter er registrert, skal konsekvensene for naturmangfold i både anleggsperiode og driftsfase utredes og dokumenteres.

For alle tiltak som kan berøre naturmangfoldet skal det foretas en vurdering av de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Det skal tas særskilt hensyn til større sammenhengende naturområder, verdifulle landskap, truede artsforekomster og kommunens ansvarsarter jf. Strategi for naturmangfold vedtatt Kommunestyret 30.4.2024.
Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.
Ivaretakelse av naturtyper av økologisk verdi og truede arter og avbøtende tiltak for å redusere risikoen for spredning av fremmede arter, skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan. Viktige naturkvaliteter skal søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i plankart og beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

Retningslinje til § 1.10.1 Naturmangfold

Ved registrering av naturmangfold skal kartlegging inkludere truede og nær truede arter og fremmede arter. Kartleggingen skal utføres på sånn måte at både planter, dyr og sopp kan registreres. I områder hvor naturtyper ikke har vært kartlagt med metoden Miljødirektoratets instruks de siste 10 årene, skal det gjøres en faglig vurdering av naturtypen i området og verdien. Kartleggingsdata av arter bør registreres i artsdatabanken.

1.10.2 Hogst av trær

Felling, trimming og rydding av trær i perioden fra 15. april til 15. juli er ikke tillatt, av hensyn til hekkesesong

1.10.3 Beplantning og pollinatorkorridor

Planforslag skal bidra til biologisk mangfold. Ved planlegging av nye områder skal det brukes variert, allergivennlig, pollinatorvennlig og stedegen vegetasjon, hvor blomstringsperioden fordeles over hele vekstsesongen (april – september)

§1.11 Grønnstruktur

Planforslag skal bidra til sammenhengende grøntdrag, grønne forbindelser, turveier og områder for idrett, lek og rekreasjon. Bygg og anlegg skal utformes bevisst i forhold til eksisterende og ny grønnstruktur, terreng og vegetasjon slik at de ikke hindrer muligheten for sammenhengende grønnstrukturer og korridorer. I større områder skal det sikres sammenhengende forbindelser for gående og syklende mot viktige tur- og naturområder.

Grønnstruktur skal etableres med stedegen vegetasjon som skaper rom og avgrensing i området, og være allment tilgjengelig samt gi livsgrunnlag for biologisk mangfold.

Viktige grøntområder, samt nåværende og framtidige gangforbindelser og turveitraseer, er markert i plankart og temakart. Disse skal utvikles med tanke på å oppfylle behovet for ulike funksjoner og aktiviteter, og være allment tilgjengelige. Det kan aksepteres mindre omlegginger av gangforbindelser og turveitraseer ved regulering.

§ 1.12 Vassdragssoner

1.12.1 Erosjon langs bekker

Ved utbygging og fortetting tillates ikke økt vannføring til bekk eller vassdrag. Vedlikehold av kantsoner langs bekker og vassdrag må gjennomføres slik at den økologiske funksjonen i kantsonen ivaretas, og må ikke komme i konflikt med vannressursloven § 11 om opprettholdelse av kantvegetasjon langs vassdrag. Reetablering av kantvegetasjon skal vurderes der det er mulig.

1.12.2 Bekkelukking og gjenåpning av lukkede bekker

Bekkelukking er ikke tillatt. Dette gjelder også ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak i både regulerte og uregulerte områder.

Planforslag som omfatter område med lukkede bekker, skal vurdere gjenåpning av bekker. Ved gjenåpning av bekker skal kantsonen tilplantes med stedegne arter, slik at den økologiske funksjonen ivaretas. Bredden på vegetasjonsbeltet (kantsonen) skal fastsettes i bestemmelser til reguleringsplan.

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, revidert 22.05.2014).

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

1.12.3 Vannmiljø

Tiltak som medfører fare for forurensing av vannforekomster eller som på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster skal vurderes i henhold til vannforskriften. Konsekvensene for vannmiljøet, både i anleggsperiode og driftsfase, skal vurderes og dokumenteres.

Ved behov skal avbøtende tiltak for å ivareta vannmiljøet sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

§ 1.13 Samfunnssikkerhet

~~1.13.1 Geoteknikk~~

~~For planforslag innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire stilles det krav til fagkyndig geoteknisk utredning. Skredfare og områdestabilitet skal dokumenteres med nødvendige kompenserende tiltak. Utredninger/dokumentasjon skal ha klare og entydige konklusjoner. Ved kartlagt skredfare skal hele skredets influensområde og utløpsområde illustreres.~~

~~NVEs veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred* (nr. 1/2019, desember 2020), skal legges til grunn ved vurdering av skredfare og områdestabilitet, og for dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet.~~

1.13.2 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 (mikrotesla) 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.

~~1.13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom~~

~~For planforslag innenfor aktsomhetsområde for flom skal reell flomfare utredes.~~
~~Eventuelle tiltak i flomutsatte områder må utformes slik at det unngås skader og med vanntette materialer ved behov.~~
~~Dette gjelder både vassdragsflomveger og urbane flomveger (flom skapt av nedbør i urbane områder, konsekvenser av økt andel tette flater).~~

~~NVEs retningslinjer *Flaum og skredfare i arealplanar* (nr. 2/2011, revidert 22.05.2014) skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak, og for dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet.~~

~~1.13.4 Forholdet til Oslo Lufthavn~~

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

~~Områder innenfor sikringssone for 2 rullebaner gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn, jf. temakart sikringssone for 2 rullebaner. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet.~~

~~Alle nye reguleringsplaner innenfor sikringssone for 2 rullebaner skal innarbeide høyderestriksjonene/hinderflatene i form av egne hensynssoner. Alternativt kan maksimal tillatt byggehøyde angis på plankartet eller i bestemmelsene til planen.~~

~~Før igangsettelsestillatelse av tiltak innenfor sikringssone for 2 rullebaner som bryter med høyderestriksjonene/ hinderflatene, må det foreligge godkjent radioteknisk vurdering.~~

~~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. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner. Som del av søknadsmaterialet, skal det fremlegges rapport fra vindstrømningsanalyse, før avgjørelse kan fattes. Bestemmelsen skal forhindre vindskjær og turbulens ved Oslo lufthavn.~~

Det må i nye reguleringsplaner settes krav om at ny infrastruktur og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking. Bestemmelsen skal virke forebyggende mot «birdstrike» ved Oslo lufthavn.

§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

1.14.1 Konsekvenser av klimaendringer

Kommunen skal fastsette klimafaktor ved regulering for tilpasning til konsekvenser av klimaendringer. Ved fastsetting av klimafaktor skal nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.

1.14.2 Blågrønn faktor (BGF)

Ved regulering skal blågrønn faktor (BGF) beregnes og fastsettes iht. norsk standard. Stedlige forhold skal hensyntas når faktoren fastsettes. Tiltak som er nødvendige for å oppfylle kravet til blågrønn faktor skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.
Planforslaget skal synliggjøre at det er mulig å oppfylle krav til blågrønn faktor i en videre byggesak, og at arealene er hensiktsmessige å drifte og vedlikeholde for fremtidig eier.

1.14.3 Krav til lokal overvannshåndtering

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

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. 5) 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.

1.14.4 Energi/fjernvarme

Planforslag for bolig- og næringsområder skal bidra til løsninger som gir lavt energiforbruk. Tiltak for å sikre lavt energiforbruk skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser i reguleringsplan. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene.
Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

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

Krav om fjernvarme skal vurderes i planarbeidet. Ved krav om fjernvarme skal det sikres i bestemmelser til reguleringsplan at tilknytning skal skje ved anleggsstart, slik at fjernvarme kan benyttes til oppvarming og tørking i hele anleggsfasen.

Retningslinje til § 1.14.4 Energi/fjernvarme

- Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme bør nye bygg ha en varmeløsning som er miljømessig like god som eller bedre enn fjernvarme.
- For å sikre energieffektive bygg og anlegg, bør samspillsløsninger med omkringliggende bygg og anlegg, både eksisterende og planlagte, identifiseres i alle prosjekter der det kan være relevant. Nye nærings- og boligbygg bør bygges som passivhus og Norsk Standard for passivhus legges til grunn.
- Av hensyn til globale klimagassutslipp og lokal luftkvalitet bør det på anleggsplasser brukes maskiner og utstyr som ikke har utslipp av klimagasser eller har andre vesentlige utslipp til luft. Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør skje utslippsfritt.

1.14.5 Vann og avløp

Kommunal VA-norm vedtatt av kommunestyret 15.10.2024 (PS/137/24) skal legges til grunn for planlegging og utførelse av nye tiltak.

Til planforslag skal det utarbeides VA-rammeplan. Rammeplanen skal være klargjort på en slik måte at den kan danne grunnlag for bestemmelser til reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen revideres i planprosessen, kan kommunen kreve endringer i rammeplanen.

1.14.6 Renovasjon

Til planforslag skal det utarbeides en beskrivelse av en helhetlig planlagt løsning for renovasjon i form av en skisse av renovasjonsteknisk plan (RTP). Krav om fullstendig renovasjonsteknisk plan i byggesak skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

Følgende tabell skal legges til grunn innenfor kommunedelplanens avgrensning, med unntak fra B17, K16, K18, K23, S5, S12 som skal ha mobile avfallssug.

Oppsamlingsenhet	**Antall boenheter i et planområde**
Beholdere på hjul	Under 10 boenheter
Helt nedgravde konteinere	10-100 boenheter
Mobilt avfallssug*	100-300 boenheter
Stasjonært avfallssug*	Over 300 boenheter

** I områder med avfallssug skal det etableres parallell innsamling av supplerende fraksjoner.*

Mobile avfallssug skal etableres med færrest mulig dockingpunkter. Tilgrensende og nærliggende utbyggingsområder bør samarbeide om felles dockingpunkter der det er hensiktsmessig.
Uavhengig av antall boenheter i et planområde, skal planområder som ligger nær eksisterende og/eller planlagt trasé for hovedledning til stasjonært avfallssug koble seg til anlegget. Dette gjelder med mindre annet er avtalt med kommunen.

For eiendommer med både husholdnings- og næringsavfall, skal renovasjonsteknisk plan vise hvordan det er lagt opp til atskilt håndtering av disse avfallsgruppene.

§ 1.15 Mobilitet

1.15.1 Utforming av veger og gater, inkl. belysning

Kommunale og private gater/veger skal planlegges og utføres etter *Felles kommunal veinorm* vedtatt 18.06.2019 og *Veilysnorm for kommunene på Romerike* vedtatt 18.06.2019.

Gater/ veianlegg skal ha en bymessig utforming tilpasset området med fokus på trafikksikkerhet, universell utforming og estetikk. Der det stilles krav til opparbeidelse av vei må det sikres en bredde som ivaretar hensynet for til de ulike trafikantgruppene, i tillegg til grønt/overvannshåndtering. Det vises til retningslinje med idealsnitt for gatesnitt (vist som vedlegg i kap.3). Retningslinjen er veiledende, og endelig løsning for fylkesveger og kommunale veger vil bli vurdert og godkjent av gjeldende vegmyndighet gjennom en formell planprosess.

Framkommelighet for trafikantgruppene sentrum skal prioriteres slik:
i) gående ii) syklende/rullende iii) kollektivtrafikk iv) varelevering v) andre kjørende

1.15.2 Byggegrense til veg

Byggegrense langs E6 er 100 meter regnet fra ytterkant vegskulder. For områdene sør for Langelandskrysset er byggegrensen 150 meter regnet fra senter av kjørebanen.

Byggegrenser langs offentlige gater og veger i planområdet avklares gjennom detaljregulering.

1.15.3 Rammeplan for avkjørsler

Tiltak skal lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med temakart som følger med kommunedelplanen.

1.15.4 Varelevering/bylogistikk

Varelevering skal løses på egen eiendom.

Planforslag skal bidra til at varelevering, herunder atkomstveg til varemottak, løses på en måte som ivaretar trafikksikkerheten og ikke påvirker gate-/byrommet negativt. Planen skal synliggjøre hvordan varelevering er løst.

Trafikksikker fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

1.15.5 Parkering

Parkeringsnorm for Jessheim, jf. kap. 4, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Det tillates ikke parkering på bakkeplan for annet enn småhusbebyggelse, med mindre det er nødvendig med hensyn til parkering for mennesker med nedsatt forflytningsevne mv., eller inngår som et element i å skape et levende gatebilde.

I boligområder med felles parkeringsanlegg skal:
- Gjesteplasser, plasser for mennesker med nedsatt forflytningsevne og service, skal være tydelig skiltet og tilgjengelige utenom avstengt parkering forbeholdt beboere, enten på terreng eller i p-anlegg.
- Ved større utbygginger skal parkering løses samlet for flere felt enten i felles parkeringskjeller eller parkeringshus. Mulighet for sambruk skal vurderes særskilt.

1.15.6 Trafikkutredning

Til planforslag skal det utarbeides en trafikkutredning, som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser til reguleringsplan. Utredningen skal vurdere følgende:
- Om planen sikrer intensjonene bak § 1.15.1
- Trafikale konsekvenser av tiltaket
- Trafikksikkerhet
- Hvordan gående, syklende, kollektiv, varelevering, service, ivaretas og sikres i plan.

§ 1.16 Miljøkvalitet

1.16.1 Grunnforurensing

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes mulighet for grunnforurensninger.

Dersom det er usikkert om tiltaket er gjennomførbart, skal det til planforslaget utarbeides en tiltaksplan (jfr. Forurensningsforskriftens kap. 2). Ved behov skal krav om tiltaksplan før iverksetting av tiltak og nødvendige avbøtende tiltak sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

1.16.2 Luftforurensning

Retningslinjene for behandling av luftforurensning (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn for planforslag.

1.16.3 Lysforurensning

Planforslag skal bidra til å minimere lysforurensning og forhindre kunstig belysning i områder med særlig sårbart dyreliv.

Veilysnorm for kommunene på Romerike vedtatt 18.06.2019 skal legges til grunn, og valg av løsninger bør skje etter anbefalinger for belysning i *Formingsveileder for Jessheim sentrum* vedtatt 26.04.2022.

§ 1.17 Støy

1.17.1 Generelt

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), skal legges til grunn for planlegging og utføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål. Grenseverdier i T-1442/2021, tabell 2 og kvalitetskriteriene skal tilfredsstilles.

1.17.2 Støy fra anleggsvirksomhet

Detaljregulering skal fastsette bestemmelser om støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442/2021, kapittel 6, Retningslinjer for bygg- og anleggsvirksomhetstøy tabell 4.

1.17.3 Særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim – T-1442

Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone innenfor (se kart over avviksone for støy i retningslinjene, kap.3):

- sentrale deler av Jessheim
- langs Hovedbanen
- byggeområdene langs fv. 174 innenfor byplanområdet
- langs Trondheimsvegen nordover til fv. 174 ved Grønvoll
- langs hovedvegene i Gystadmarka
- langs Gardermovegen vestover til E6

Oppføring av ny bebyggelse tillates på følgende vilkår:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2
b. Alle boenheter (primære og sekundære) skal ha en stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)
d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes

Det må dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, kan unntaksvis kommunen tillate at noen få boenheter utformes med dempet fasade som erstatning for stille side. Det krever at utforming av støydemping har opplevd høy kvalitet og vurderes i forhold til arkitektur, stedstilpasning, inneklima mm.
Ulempen ved at en boenhet kun får tilgang til dempet fasade, skal klart veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Slike kompenserende forhold er tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

Kvalitetskriterier ved bruk av dempet fasade må sikres i plankart og bestemmelser til reguleringsplan. Konkrete tiltak vurderes i hver sak.

1.17.4 Krav til støyfaglig utredning

Til planforslag skal det utarbeides en støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, for å avklare støyforholdene. Utredningen skal foreligge tidlig i planprosessen, slik at støynivå blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Utredningen skal beskrive hvordan støykravene § 1.17 er ivaretatt og sikret i planen. Nødvendige avbøtende tiltak skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan, fortrinnsvis som rekkefølgekrav.

Det skal utredes støy fra nåværende og fremtidig virksomhet som kan komme i nærområdet. Støy må vurderes samlet, og ikke for virksomhet hver for seg.

For tiltak som gis unntak fra plankrav, jf. § 1.3.2, kreves støyfaglig utredning.

§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre

1.18.1 Kjøpesenter

Kjøpesentre innen detaljvarehandel, med samlet bruksareal på mer enn 3000 m² BRA, tillates kun i områder med sentrumsformål.

1.18.2 Øvrig detaljhandel

Detaljhandel direkte fra lager (lagerutsalg) tillates kun i områder regulert til detaljhandel.

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

1.18.3 Handel med plasskrevende varer

Forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre tillates kun der det i gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplanen legges til rette for slik handel.

Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

1.19.1 Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområder (LNF) 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.

Unntatt fra byggeforbudet er nettstasjoner og mindre byggetiltak på bebygde bolig- og fritidseiendommer, som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder o.l., forutsatt at det ikke etableres ny boenhet. Garasje/uthus skal være underordnet bolighus i størrelse og volum, og være godt tilpasset terreng.

~~1.19.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde~~

~~Detaljregulering skal fastsette en buffersone mellom produktivt landbruksareal i LNF og ny tomt eller eksisterende ubebygd tomt til bolig-, tjenesteyting, næring- og fritidsbebyggelse. Sonen skal være minimum 30 meter bred med hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.~~

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL

§ 2.1 Byggehøyder

Krav om byggehøyder avklares i reguleringsplan. Der vurderes konsekvenser av høydevirkninger og studie av hva de enkelte områdende tåler. Det skal tilstrebes bygg utformet i menneskelig skala for gående og syklende. Dette kan sikres med inntrukne øvre etasjer, detaljering og variasjon i fasader, etasjevariasjon, høy kvalitet i materialbruk, mm.

All høydeanvisning angis med bakgrunn i nivå på tilgrensende fortau/gate. Det kan unntaksvis åpnes for tekniske anlegg på tak, forutsatt at de er tilbaketrukket fra fasaden og integrert i byggets arkitektur. Det kan stilles ytterligere krav til disse i forbindelse ved regulering.

Retningslinje til §2.1 Byggehøyder
For planforslag der det foreslås høyhus, skal konsekvenser vurderes innenfor et større analyseområde. Det vises til kommunens høyhusutredning (2021).

§ 2.2 Byforming i områder med sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål

Langs gågater, bygater, hovedveger og torg, jf. temakart gatebruk og mobilitet, stilles det krav om bymessige fasader.

1.etasje mot offentlig vei og gate skal ha minimum 4.5 meter høyde.

Publikumsrettet virksomhet og andre funksjoner skal orienteres mot gateplan med åpne fasader. Konkret utforming må tilpasses gatenettet og byromssituasjonen og avklares i reguleringsplan for de enkelte felt.
I sentrumsnære områder skal det legges opp til kvartalsstruktur. Hjørnene på kvartalene kan med fordel avrundes eller skråkuttes for plassdannelser i gatebildet.

Prosjekter som skaper fysiske barrierer mellom målpunkter og naturlige snarveier, skal unngås. Som en gjennomgående kvalitet i alle reguleringsplaner skal det legges opp til et finmasket og lesbart gangvegnett i kvartalene i sentrum og på tvers av reguleringsgrenser.

Maks 80 % av regulert BRA kan etableres som boligformål. Minimum 20 % av regulert BRA skal nyttes til andre underformål som inngår i sentrumsformål eller kombinert bebyggelse og anlegg, bortsett fra parkering. Dette må sikres i reguleringsplan.

§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

2.3.1 Krav til solinnfall og romlighet

Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.15:00 den 1.mai og ha minst 5 soltimer hvorav minst 3 timer sammenhengende mellom kl. 15:00 og 20:00. Tilsvarende krav gjelder for privat uteoppholdsarealer for småhusbebyggelse.

Til planforslag skal det utarbeides sol-/skyggediagrammer som viser konsekvenser for omkringliggende nabobebyggelse. Planen skal sikre tilstrekkelig avstand mellom bygninger, med hensikt om å sikre brukbarhet av uteareal og bokvalitet for boligene, nok luft, dagslys og sol i boligprosjektene, samt hindre skjemmende innsyn.

2.3.2 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

Privat og felles utearealer skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold og er beskyttet mot, vind, trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og nettstasjoner. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.
Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener. Arealet skal ha god og trafikksikker gangforbindelse til lekeplasser, andre arealer for aktivitet og tilgrensende områder.
Minst 30% av felles uteoppholdsareal skal være vegetasjonsdekket og det skal brukes stedegen vegetasjon.
Minst 30 % av felles uteoppholdsareal på lokk skal ha en jorddybde som er tilstrekkelig for etablering av trær og større busker.

Felles utearealer inklusiv felles takterrasser skal utformes med variasjon av funksjoner som bidrar til felleskapet og beboernes velvære, som for eksempel spiselig hage, beplantning, sittegrupper, grillplass, mm.

2.3.3 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

I felles uteoppholdsareal inngår ubebygd areal på bakkeplan, andel av felles takterrasser og ikke-overbygd terrasse som stikker inntil 0,5 meter over bakken.

I felles uteoppholdsareal inngår ikke areal med helling over 1:3, nødvendig snu- og kjøreareal og parkeringsareal.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnet privat uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.

For frittliggende småhusbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes et minste uteoppholdsareal (MUA) etter følgende norm:

- Enebolig: 200 m², hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Sekundærleilighet: 50 m², hvorav et areal på minst 40 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Tomannsbolig: 150 m², hvorav et areal på minst 60 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.

For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes 100 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA boligformål, hvorav minst 50 m² skal være sammenhengende og ha minimum bredde på 5 meter.

For blokkbebyggelse skal det avsettes felles uteoppholdsareal etter følgende norm:

- Områder med forventet middels utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: 45 m² pr. 100 m² BRA boligformål.
- Områder med forventet høy utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: minimum 25 m² pr. 100 m² BRA boligformål.

For blokkbebyggelse kan inntil 25 % av det totale felles uteoppholdsarealet dekkes av privat balkong, privat terrasse og felles takterrasser. Felles takterrasse må være tilgjengelig for alle i bygget og ha god kvalitet og utforming, og skal være inntrukket og ikke gi økt innsyn til nabobebyggelse. Inntil 20 % av det totale kravet kan utformes som allment tilgjengelig park/ torg innenfor planområdet, dersom det tilfredsstiller kvalitetskrav til MUA.

2.3.4. Lekeplasser og andre arealer for aktivitet

Lekeplasser inngår i det totale uteoppholdsarealet.

Ved regulering av 5+ boenheter skal det etableres en lekeplass ved inngang, med benker og lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2 – 5 år innen 50 meter fra bolig.

Ved regulering av 50+ boenheter skal det i tillegg inngå nærlekeplass for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen 5-13 år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 300 m². Minst 50 % av lekeplassen skal være flat (maksimal stigning 1: 20) og være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

Ved regulering av mer enn 400 boliger kan kommunen stille krav til etablering av en større strøkslekeplass tilpasset barn fra ti år og oppover. En strøkslekeplass skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter og skating mm. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med stedsegen vegetasjon. Areal og form på strøkslekeplassen skal tilpasses aktivitetene det planlegges for og fastsettes i reguleringsplan.

De ulike lekeplasskravene kan oppfylles innenfor samme areal forutsatt at avstandskravene opprettholdes. Lekeareal skal opparbeides med en variasjon av lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper. Arealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Lekearealer skal utformes med beplantning som danner en tydelig og lesbar soneinndeling.

Det tillates ikke lekeplasser på takterrasse.

2.3.5 Allment tilgjengelige parker og torg

For områder med kombinerte og sentrumsformål, der ikke annet er angitt i feltbeskrivelsen, skal det settes av tilstrekkelig arealer til allment tilgjengelig torg/park på bakkeplan. Størrelsen fastsettes ved regulering. Arealet skal være sammenhengende og omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til uteoppholdsarealkrav (MUA).

Retningslinje til §2.3.5 Allment tilgjengelig park og torg

Formingsveileder Jessheim sentrum og Formingsveileder for Gystadmarka konkretiserer ytterligere kommunens forventninger til utforming av parker og torg.

§ 2.4 Bebyggelse til boligformål

Se også § 1.6.3 om Rekkefølgebestemmelser.

B2 – Gystadmarka

Området skal utvikles i tråd med områdeplan for Gystadmarka.

B3 – Allergot-Døli

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger. Bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø. Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg. Det skal avsettes areal til en øst-vestgående gangforbindelse gjennom området fra Karisvingen til Gamle Trondheimsveg.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- fortausløsning være regulert og opparbeidet langs delfeltet på en side av Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen).
- interne gangforbindelser gjennom området være opparbeidet.

~~B13-B14 – Gystadmarka Nord~~

~~Det er krav om felles planlegging av B13-B14 inkludert T9-T10 og grønnstrukturen G2, G3 og G6. Se også §1.5 om utbyggingsrekkefølge. Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, og lavblokker i B13. Det skal reguleres flere brede blågrønne korridorer på tvers av feltene. Den endelig avgrensning mellom delfeltene avklares i reguleringsplanen. Det tillates en utnyttelse på 100-150% BRA innenfor felt B13 og 50-100% BRA for felt B14.~~

~~Rekkefølgekrav:~~

~~Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:~~

- ~~G2, G3 og G6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet~~
- ~~gang- og sykkelforbindelse gjennom/langs bydelsparkene være opparbeidet eller sikret opparbeidet~~
- ~~en trafikksikker forbindelse for myke trafikanter fra eksisterende undergang ved fv.174 og videre ut i turløypene nord for planområdet, være opparbeidet~~
- ~~rundkjøring og adkomstveg fra fv. 174 være opparbeidet~~
- ~~minst en vegkobling mot boligområdene i sør være opparbeidet eller sikret opparbeidet.~~

~~B15 – Nordbyjordet~~

~~Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Adkomst fra Trondheimsvegen.~~

~~Rekkefølgekrav:~~

~~Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:~~

- ~~kryss ved Trondheimsvegen være opparbeidet~~
- ~~snarveger mot gang/sykkelveg og bussholdeplass langs Jessheimvegen være opparbeidet~~
- ~~turveg i grønnstrukturbeltet langs Sørholtet-feltet være opparbeidet~~

~~B16 – Allergotjordet~~

~~Det stilles krav til felles planlegging. Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger, rekkehus, samt frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.~~

~~Bebyggelsen må forholde seg til bevaringsverdig bebyggelse i volum, skala og uttrykk.~~

~~Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg, og det skal vurderes om Allergotvegen skal kobles på denne nye atkomsten.~~

~~Interne gangforbindelser og snarveier mot tilliggende målpunkter løses gjennom detaljregulering.~~

~~Rekkefølgekrav:~~

~~Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:~~

- ~~fortausløsning langs Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen) være regulert og opparbeidet~~
- ~~interne gangforbindelser være opparbeidet.~~

B17 – Flatavegen

Det tillates en variasjon i boligtyper og byggehøyder i deler av fremtidig bebyggelse som synliggjøres gjennom reguleringsarbeidet, og tilpasses landskapsformen på samme måte som for Gartnerløkka.

B63 – Kverndalstunet

Det tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse og rekkehus. Ny bebyggelse må ivareta hensynet til Holen gårdstun.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Støyskjerming være opparbeidet
- Fortau langs vestsiden av Kverndalsvegen mellom Gardermovegen og Finholtvegen være opparbeidet.
- Krysningsmulighet av Kverndalsvegen mellom kryssene Holenbrauta og Finholtvegen være opparbeidet.
- Våningshus og låven være satt i stand.

§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Der annet ikke er bestemt kan områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål bygges ut med blandet formål: boliger, forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, tjenesteyting og service, kommunaltekniske anlegg/virksomheter, stasjonært avfallsterminal, park, idrettsanlegg, kulturvirksomhet og parkering. Lager- og industrivirksomhet, samt plasskrevende varehandel, tillates ikke.

K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og skala som er tilpasset bevaringsverdig bebyggelse i området. Siktlinjer vestover må hensyntas gjennom planområdet, se temakart for siktlinjer. Det skal vurderes å redusere antall avkjørsler.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalleen/ Trondheimsvegen, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Gang/sykkelveg reguleres og opparbeides eller sikres opparbeidet langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.

K3 – Gamlebyen øst (Nord for Allergot ungdomsskole)

Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Etablering av trafikksikker kryssing av Algarheimsvegen skal vurderes ifm. regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Oddvar Jensens veg være opparbeidet med tilliggende fortau til rundkjøringen med Algarheimsvegen
- Dagens atkomstveg fra Algarheimsvegen stenges.

K5 - Saga nord

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Et mobilitetshus for sentrum og stasjonen skal vurderes ifm. regulering. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) langs Henrik Bulls veg og Industrivegen. Overvannshåndtering skal følge prinsippene fra Sweco sin mulighetsstudie for K6.

Ved regulering skal en turveg langs jernbanen og gang- og sykkelforbindelse gjennom området sikres.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- hovedsykkelveg gjennom planområdet mot Gystadmarka og tursti langs jernbanen skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, i tråd med Sweco sin mulighetsstudie for K6.
- Henrik Bulls veg langs K5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet for gående og syklende. .
- ny kollektivgate i Ringvegen skal være sikret opparbeidet.

K6 (K6.1-K6.3) – Midtbyen (Søndre del av Jessheim næringspark)

Det stilles krav om felles planlegging for hele K6 (jf. § 2.10.1). Det skal sikres en skoletomt på minimum 20 dekar innenfor K6. Det stilles krav til variasjon i boligtypologi og bebyggelse med krav om varierende høyde.

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fastsatt i Mulighetsstudie for felt K6 (Sweco 2023) i tråd med FSK vedtak 12/23.

Det skal tilrettelegges for en gang- og sykkelforbindelse gjennom området i retning stasjonen og ny kryssing under fv. 174 ved dagens kryss ved Brannmannsvegen. Brannmannsvegen skal stenges. Innenfor feltet skal bekken åpnes, og det skal etableres en allment tilgjengelig park på minimum 9 dekar med god tilgjengelighet fra tilgrensende delfelt.

Beliggenhet og endelig størrelse av parken fastlegges gjennom krav til felles plan. Antall nødvendige forbindelser mot turveg langs jernbanen må avklares gjennom felles plan.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- kryssing av fv.174, bekkeåpning, hovedsykkelveg, parker og nytt tverrsnitt av Industrivegen m.fl. og Henrik Bulls veg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .
- etablering av kryssing av jernbane mot Charles Kings veg for gående og syklende skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Henrik Bulls veg og Industrivegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Jessheimvegen/Henrik Bulls være opparbeidet eller sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet.
- Barnehage med minst 8 avdelinger sikres opparbeidet. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.
- Grønnstruktur mot næringsområdet i nord og ny veg mellom Industrivegen og Energivegen være opparbeidet.

K8 – Jessheimtoppen (Trondheimsvegen nord for Leirvegen)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot bebyggelsen i nordøst. Eksisterende store trær skal bevares i størst mulig grad. Planleggingen må ivareta en gangveg fra Stallvegen mot Jessheim vgs. Lykkebo skal bevares.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Leirvegen opparbeides med trafikksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim VGS
- strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs K8 og S6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Ringvegen/Trondheimsvegen være utbedret eller sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet

K9 – Gardermovegen (sør for Jessheim videregående skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal utformes slik at siktlinjer som vist i temakart ivaretas. Det skal etableres barnehage.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Tosidig fortau langs felles atkomstveg fra Gardermovegen mot Jessheim vgs. og Jessheim barnehage være opparbeidet
- Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

K10 – Porten

Området kan utvikles med barnehage, omsorgsboliger og/eller boliger. Det bør legges til rette for sambruk av parkering og uteareal.

Gangveg i øst mot stasjonen skal ivaretas. Endelig utnyttelse og høyder fastsettes i detaljreguleringsplan.

K11 – Romsaas Vest

Det tillates oppført bebyggelse uten boliger med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i øst. Det skal være vegetasjon mot tilgrensende boligområder i øst. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- støyskjerming fra E6 og Ringvegen være opparbeidet

K15 – Fargerike nord for Ringvegen mellom Leiv Holtes veg og Rådhusvegen

Det tillates oppført bebyggelse med kombinerte formål og krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i nord og hensynta Linjebo og Eik i skala. Behov for omlegging av VA-ledninger må avklares ifm. regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- fortau langs Rådhusvegen langs K15 være opparbeidet

K16 – Nygårdkvartalet (Nordøst for Allergot u-skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Området kan utvikles med bebyggelse i varierende høyde. Bevaringsverdig bebyggelse må hensyntas. Det skal innpasses et byrom/torg i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse. Hoveddelen av området skal ha atkomst fra Fjellvegen/Gerhard Vees veg.

Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Oddvar Jensens veg med tilliggende fortau til rundkjøringen ved Algarheimsvegen være opparbeidet.
- Algarheimsvegen fra Jessheimvegen til Jessheimbrua være sikret opparbeidet.
- gang/sykkelveg fra Fjellvegen mot sentrum være opparbeidet.
- barnehage (8-avdeling) i K16 være etablert. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.

K18 – Magasinleiren

Området kan utvikles med kombinerte formål som tjenesteyting, idrettsanlegg, flerbrukshall, barnehage, forsamlingslokale, skole, boliger og omsorgsboliger. Det skal avsettes store nok arealer for organisert og uorganisert lek og aktivitet.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen tas i bruk, skal:
- arealer til idrettsflater for organisert og uorganisert lek og aktivitet være ferdig opparbeidet.
- gang/sykkelveg langs Kverndalsvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- fortau eller gang/sykkelveg på begge sider av Karl Norbecks veg fra Ringvegen fram til K18 være opparbeidet.

K19 – Gystadmarkaporten (tidligere K1.1 i Gystadmarka kdp)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med varierende høyde.
Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot Henrik Bulls veg med utadrettet virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) jf. temakart siktlinjer mm.
Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser. Innenfor feltet skal det anlegges et torg.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- torg i tilknytning til delfeltet være opparbeidet
- gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Algarheimsvegen til Henrik Bullsveg være opparbeidet
- kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Algarheimsvegen og Henrik Bulls veg være sikret opparbeidet
- kryssene Algarheimsvegen/Jessheimvegen og Jessheimvegen/Henrik Bulls være sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet
- trafikksikker kryssing av Algarheimsvegen eller Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet

K20 - Gystadmarkatunet (tidligere K2.1 / BKB i Gystadmarka)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates ikke forretning. Endelig fastsetting av utnyttelsesgrad og høyder gjøres i detaljregulering.
Planområdet skal tilkobles det stasjonære avfallssuget i Gystadmarka.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- bekkeåpning inkl. overvannsanlegg innenfor delområdet være opparbeidet ihht Swecos mulighetsstudiet for K6
- planfri kryssing av fv.174 ved Brannmannsvegen for gående og syklende være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Henrik Bulls veg til ny planfri kryssing av Jessheimvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

~~K21 – Nordby Nord (tidligere 2015-113 Nordby Park i KPA)~~

~~Det stilles krav til felles planlegging. Det kan utvikles med innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), detaljhandel, boliger. Det settes krav om et bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m² detaljhandel). Maks 20 % av boligtypologiene skal være blokkleiligheter.~~
~~I reguleringsplanen skal det settes krav om opparbeidelse av en barnehage innenfor K21 etter et visst antall ferdigstilte boliger. Det skal sikres én adkomst for hele området. Utviklingen av området kan komme i gang tidligst i forbindelse med etablering av jernbanestasjon, bussholdeplass og innfartsparkering.~~
~~Bebyggelsen skal trappes ned mot gravlunden.~~
~~Det skal sikres grønne forbindelser ut mot friluftsområde og gravlund.~~
~~Rekkefølgekrav:~~
~~Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:~~
- ~~ny jernbanestasjon med innfartsparkering, kobling mot nye bussholdeplasser og kryssing av jernbanen og Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet.~~
- ~~felles adkomst med GL1 til området fra fv.174 være opparbeidet.~~

K23 – Gjestad

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Området kan utvikles med bebyggelse til museum, besøksgård, parsellhager, og kommunalteknisk bygg og lager, i tillegg til de kombinerte formål angitt i § 2.5.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- atkomstveger fra Ringvegen være opparbeidet med tosidig fortau
- fortau langs Ringvegen langs K23-Gjestad være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål

Områder satt av til sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; detaljhandel, kontor, servering, tjenesteyting, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, kulturvirksomhet, hotell, service, parkering og boliger, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet. Plasskrevende varehandel, lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

S1 - Trondheimsvegen (nordvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging for del av feltet untatt gnr. bnr.132/246. Det stilles krav om variert bebyggelse og varierende høyde. Bebyggelsen må hensynta nærliggende bevaringsverdig bebyggelse i øst og vest med skala, høyder og byggegrense.

Atkomst og sammenhengende gang/sykkelveg skal skje i bakkant av feltet, ved etappevis utbygging må dette prinsippet ivaretas. Antall avkjørsler reduseres fra Trondheimsvegen.

Siktlinjer gjennom S1 mot Romeriksåsen skal ivaretas, spesielt vestover fra Kulturkvartalet, Veiberggata og Gotaasalleen, ref. temakart for siktlinjer m.v.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Gang/sykkelveg reguleres og etableres langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.

S2 – Gamlebyen vest

Eventuell ny bebyggelse må underordne seg eksisterende bevaringsverdig bebyggelse i høyde, størrelse og med nok rom og grøntareal/hageanlegg..

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Det opprettes en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder ved Kingsgården.

S5 – Sentrumslunden (Nord for Kjeld Stubs veg)

Det stilles krav om felles planlegging. Innenfor feltet skal det etableres en barnehage og sikres areal for helsebygg. Størrelse og plassering avklares ved regulering.

Det skal være variert bebyggelse og boligtypologi, med varierende høyde. Ved hjørnene markert som portaler i temakart siktelinjer, akser, fondmotiv og portaler, kan det tillates høyere bebyggelse. Byggehøyder må tilpasses parken for å sikre soltilgang og beskyttende vindforhold.

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fra vinnerforslaget (A-lab og Pir II, 2021) fra parallelloppdraget for feltet.

Underjordisk parkeringskjeller eller p-hus må anlegges slik at kvartalet skal være mest mulig bilfritt. Sambruk og samlokalisering av parkering skal vurderes og sees i sammenheng med eventuelt mobilitetshus.

Bekken skal åpnes i tråd med prinsippene for «Overvannsløsninger for Jessheim sentrum» (Sweco 2021) og vedtak i kommunestyret sak 78/22.

Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå på inntil 4 dekar i tillegg til grøntdraget med bekkeåpning. Beliggenhet fastlegges gjennom reguleringsplan

Det skal etableres et urbant og allment tilgjengelig torg innenfor feltet.

Det settes krav til gang-/sykkelforbindelser fra nord til sør og fra øst til vest, der en av disse må være en diagonalakse fra Jessheim kirke til Leirvegen.

Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen (østre del), Rådhusvegen, Kjeld Stubs veg, og Ringvegen langs feltet være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

- ny VA-infrastruktur i området, inklusiv tilgrensende nødvendige tiltak for å sikre bekkeåpning, være opparbeidet
- bekkeåpning/grøntdraget jf. prinsippene for overvannsløsning i sentrum være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- park være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.
- barnehage være etablert. I reguleringsplan fastsettes det størrelse og når kravet utløses.

S6 – Stallvegen og sør for Leirvegen

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyder.
Bebyggelsen må hensynta eksisterende bebyggelse i vest. Bebyggelsen må utformes slik at siktlinjer mot Romeriksåsen sikres. Atkomst til området skal være fra Stallvegen og eventuelt Leirvegen. Det må sikres gangforbindelse fra Stallvegen til Jessheim vgs.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Stallvegen med tosidig fortau være opparbeidet
- Leirvegen opparbeides med trafikksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim vgs.
- strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs S6 og K8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- gangforbindelse fra Stallvegen mot Jessheim vgs. vest for området være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet

S9 – Stasjonsområdet nord (tidligere P2)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. I tillegg til sentrumsformål tillates kollektivterminal, taxiholdeplass ol.
Bebyggelsen skal ha variert form og høyde som etter kommunens skjønn sikrer god arkitektonisk utforming og solforhold for omkringliggende areal.
Bebyggelsen skal ta hensyn til nærliggende fredet bebyggelse og park.
Det skal etableres en bussterminal med oppstillingsplasser for buss og taxi iht. knutepunktplan for Jessheim (2022). Terminalen skal tilrettelegges med attraktive soner for venting (sittemulighet under tak). Areal for kjøring og terminering/parkering etableres med permeable flater. Det skal etableres sjåførfasiliteter i førsteetasje i tilknytning til bussterminalen.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Stasjonsparken (G7), eksisterende park og reisetorg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .
- Ringveien fra Storgata til Henrik Bullsveg være opparbeidet eller sikret opparbeidet med kollektivgate iht. «Knutepunktplan for Jessheim (2022)».
- Bussterminal, taxiholdeplass med tilhørende ventearealer ol. være opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. knutepunktplan for Jessheim (2022).
- Flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) i Ringvegen, Rådhusvegen og Kirkestien være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Jessheim stasjon med ny sporarrondering, tilhørende plattformer og kryssing av jernbanen være ferdig opparbeidet.
- Kryssing av jernbanen med en arkitektonisk og stedstilpasset gangbro fra reisetorget til gatetunet ved Sagaparken være opparbeidet.

S12 – Rådhustomta

Det stilles krav om felles planlegging av feltet.
Bebyggelsen skal tilpasses kirken med høyder og byggegrense.
Det skal sikres interne gangforbindelser på tvers av området som knyttes til prioriterte gater, plasser og torg. Det skal etableres en gang-/ sykkelforbindelse mellom Rådhusvegen og krysset v/ Henrik Bullsveg, nord for dagens Rådhus (Kirkestien).
Innkjøring til planområdet skal skje fra krysset Ringvegen/Henrik Bullsveg.
Det stilles krav om opparbeidelse av en offentlig park på minimum 2 daa. Parken skal ha et frodig grønt preg og opparbeides med soner for opphold og lek for ulike alders- og brukergrupper. Parken skal opparbeides med høy standard på vegetasjon, dekker og møblement. Parken skal inneha bestandige og miljøvennlige materialer og utformes med minst en kunstinstallasjon i henhold til Retningslinjer for Ullensaker kommunes kunstordning.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk:
- skal kollektivgate i Ringvegen og ny bussterminal i henhold til «Knutepunktplan for Jessheim» være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- skal flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) og nye gatesnitt i Rådhusvegen, Kirkestien og Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- skal Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

- skal parken være opparbeidet.
- Dersom Ormen Lange rives, skal deler av dette området inngå som del av ny gang- og sykkelforbindelse i kollektivgata.
- skal Kirkestien (gang-/ sykkelveg sør for kirken) frem til krysset ved Henrik Bullsveg/ Ringvegen være opparbeidet.

S13 – Ved Ringvegen, syd for Linjebo

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde, som fastsettes i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal hensynta tilliggende bevaringsverdig bebyggelse.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- ny kollektivgate i Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

S14 – Saga Service (tidligere K4)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Innenfor området kan det etableres parkeringshus som også dekker parkeringsbehovet for omkringliggende områder/stasjonsområdet. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det skal etableres et mindre allmentilgjengelig torg som henvender seg mot Dampsaga allé/Sagaparken.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- kryssing av jernbanen ved stasjonen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- torg være opparbeidet
- fortau langs feltet være opparbeidet

S15 – Gardermovegen 9 og 11

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

S16 – Tomtemoen Vest

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

S17 – Tomtemoen Øst

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Området bygges fra vest mot øst. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå og arealer til en 6-8 avdelings barnehage.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting

Eksisterende og fremtidige områder kan benyttes til offentlig og privat virksomhet, som undervisning, barnehage, omsorgsboliger, bo- og omsorgssenter, helseinstitusjon, livssyns hus, livssynsnøytralt hus og forsamlingshus/ velhus, park, idrett og kommunalteknisk virksomhet, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet

T1 – Nord for Skogmo skole

Det tillates tjenesteformål innenfor feltet. Det skal etableres en skole. Det skal sikres en buffersone mot dyrka mark.

Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- krysset med Algarheimsvegen, med trafikksikker kryssing for myke trafikanter være etablert.

~~T9 – Gystadmarka nord~~

~~Området har krav om felles planlegging med T10, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA. Adkomst avklares i reguleringsplan.~~
~~Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage, skole, fotballbane, livssynsnøytralt bygg, forsamlingslokale, minnelund, seremonibygg og helsebygg/omsorgsboliger. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.~~

~~T10 – Gystadmarka nord~~

~~Området har krav om felles planlegging med T9, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA.~~
~~Adkomst skal være fra Jessheimvegen og eventuelt Anneliese Dørums veg.~~
~~Innenfor området skal det etableres skole og barnehage. I tillegg kan det etableres flerbrukshall og fotballbaner.~~
~~Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.~~

T12 – Jessheim skole og ressurssenter

I tillegg til skole, kan det i dette feltet vurderes regulering til andre underformål av offentlig og privat tjenesteyting. Det skal utarbeides en trafikkutredning med fokus på bedre trafikkavvikling, særlig for busser i Ringvegen, og for gode og trafikksikre løsninger for parkering og levering/henting av elever. Gjennom feltet skal det opparbeides en gangveg/turveg som forbinder sentrum via S5 til Hauganmyra og Nordbytjernet.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Ringvegen mellom Trondheimsvegen og Rådhusvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.

~~T13 – Omsorgsboliger ved Travalleen~~

~~I dette feltet kan det bygges helse- og omsorgsinstitusjon i henhold til reguleringsplanen, plan-id 468. Atkomst fra Rugdevegen. Utnyttelsesgrad regulert til 25 % BYA.~~

GL1 – Gravlund

Det tillates etablering av gravlund med livssynsnøytralt seremonibygg og krematorium
Gravlunden må ha en minste størrelsesorden på 50 daa.
Området kan reguleres uavhengig av felt K21, men det må etableres en felles adkomst fra fv. 174.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen og anlegget kan tas i bruk skal:
- adkomst til området fra fv.174 være opparbeidet.
- eksisterende skogssti legges om og anlegges som en tursti langs eller gjennom GL1.

§ 2.8 Grønnstruktur

~~G2 – Skogsparken Nordre del~~

~~Parken er del av et større overvannssystem for Jessheim og det må tas hensyn til dette ved eventuell opparbeidelse.~~
~~Parken skal opparbeides som en naturpark med variert opparbeidelsesgrad. Det bør legges vekt på varierte lekeplasser med aktivitetsfremmende funksjoner for alle aldersgrupper.~~
~~Gjennom området skal det opparbeides:~~
- ~~gang- og sykkelforbindelse i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G2, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.~~
- ~~løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.~~
- ~~overvann/fordrøyningsanlegg i form av tjern/dammer som også skal tilrettelegges for rekreasjonsformål (brygger, aktivitetsfremmende installasjoner mv).~~

~~G3 – Skoleparken~~

~~Parken skal opparbeides med treningsfelt for ballidrett og lekeplass dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates, og:~~
- ~~gang- og sykkelforbindelse gjennom G3 i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G3, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.~~

- ~~løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.~~
- ~~overvann/fordrøyningsanlegg.~~

G4 – Langmyra

Langmyra skal bevares som et myrområde, landskapselement og område for biologisk mangfold. Tiltak og utbygging i nærheten må ikke påvirke grunnvannstanden og Langmyra på en negativ måte, og skal utføres i tråd med detaljregulering grønnstruktur Langmyra, Jessheim, datert 23.3.2021.

~~G6 – Grønnstrukturforbindelse rundt Gystadmarka nord~~

~~Grønnstrukturforbindelsen langs områdets nordlige og østlige grense skal opparbeides med kombinert tur- og løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter, belysning, samt opparbeidelse som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) og sykling sommerstid. Det skal også etableres en parallell trase for gående. I vest og sør skal det opparbeides turløyper.~~

G7- Stasjonsparken (sør)

Søndre del av stasjonsparken skal transformeres til et trygt, funksjonelt og attraktivt parkmessig rekreasjonsområde.

Utformingen skal sees i sammenheng med eksisterende stasjonspark og møbleres for opphold.

Terrengforskjellen mellom krysset i Algarheimsvegen og feltet (G7) skal utformes parkmessig, med mulighet for opphold og ferdsel. Det skal etableres belysning som forsterker ganglinjer og oppholdssoner.

§ 2.9 Nåværende boligområder

2.9.1 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen er tidstypisk og fremstår med et enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak tar hensyn til dette. Dette gjelder arkitektoniske karaktertrekk som for eksempel takform, fasadeliv, særlige bygningsdeler, materialvalg, konstruksjon, farger, volum og proporsjoner, eller rotering/plassering i forhold til veg. Eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

For områdene Nordbymoen øst, Kverndalen, Nordby og Døli, slik det fremgår av Nabolagsutredning (2021), skal nye tiltak ved boligfortetting tilpasse seg eksisterende bebyggelse i skala, volum og takform. Ny bebyggelse skal opprettholde eksisterende struktur med hensyn til plassering i forhold til veg. Ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad/delesøknad) skal det dokumenteres at tomten kan bebygges med ønsket kvalitet i tråd med disse bestemmelser.

2.9.2 Sekundær boenhet

Sekundær boenhet tillates kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Med tilknytning menes at den sekundære boenheten ligger i samme bygning som hovedbruksenheten.

Den sekundære boenheten må være vesentlig mindre enn hovedbruksenheten, og kan maksimalt være 80 m^2.

2.9.3 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal MUA skal dekkes i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. MUA skal oppfylle bestemmelsene i § 2.3.

2.9.4 Overvann og klimatilpasning

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, inkludert takflater. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.
Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres kommunalt nett eller føres til andres eiendom. jf. 1.14.3

§ 2.10 Hensynsoner

2.10.1 H810 - Krav om felles planlegging

Det settes krav om felles planlegging i følgende områder: B16, B17, K1, K5, K6 (K6.1-K6.3), K8, K9, K16, K19, K20, K21, K23, S1, S5, S6, S9, S12, S13, S14, S15, S16, S17, og Gystadmarka nord.

Kravet om felles planlegging må avklare inndeling av formål, kvartalsstruktur, gjennomføring av felles infrastruktur med mer. Dette skal bidra til å se større sammenhenger, skape helhetlige områder og sikre gjennomføring av felles løsninger og eventuelt nødvendige bidrag til felles infrastruktur (adkomstløsning, park, bekkeåpning mv).

2.10.2 H740 - Båndleggingssone etter andre lover

Regionalt transmisjonsnett, høyspenningsanlegg

2.10.3 H130 - Sikringssone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Sikringssonen er knyttet til E6, og det er byggeforbud innenfor sonen

2.10.4 H370 - Faresone høyspentanlegg

Faresonen ligger innenfor LNF_1. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

2.10.5 H410 - Krav vedrørende infrastruktur

Hensynssonen angir krav til krysning av jernbane/ veg for myke trafikanter. Enten som overgang eller som undergang.

2.10.6 H720 - Båndlegging etter lov om naturvern

Hensynssonen er knyttet til Nordbytjernet Landskapsvernområde. Innenfor verneområdet tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for området.

2.10.7 H540 - Hensynssone grønnstruktur

Innenfor felt K6 må det sikres grønnstruktur som kan håndtere overvann. Hensynssonen definerer viktige flomveier hvor det er krav til bekkeåpning.

2.10.8 H560 - Bevaring av naturmiljø

Områdene innenfor hensynssonene er viktige naturtyper, inngrep som forringer naturtypene tillates ikke. Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi dokumenteres.

2.10.9 H310_1 Fareområde for kvikkleireskred

Faresonen er vist i plankart og i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.
Innenfor fareområdet stilles det krav til geotekniske undersøkelser der det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Det stilles krav til at undersøkelsen inkludert eventuelle sikringstiltak innarbeides i en reguleringsplan før det gis rammetillatelse.

2.10.10 H310_2 Aktsomhetsområder for kvikkleireskred

Hensynssone H310_2 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.
Innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

2.10.11 H310_3 Aktsomhetsområde for flom

Hensynssone H310_4 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for flom.
Ved utarbeiding av reguleringsplan innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Sikkerhet mot flom utredes i samsvar med NVEs veileder 3/2022.

2.10.12 H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Alle inngrep i grunnen, eller andre nye tiltak, som kan virke inn på kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Følgende områder er fredet:

- Stasjonsbygningen H730_7
- Gropavegen H730_5

2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

Kulturmiljøenes særpreg skal sikres, og inngrep som kan forringe kulturhistoriske verdier, helheter og sammenhenger tillates ikke.

Ny bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonene skal hensynta eksisterende vernet/ bevaringsverdig bebyggelse i plassering, form, volum, farge og materialbruk.

Bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen tillates ikke revet, men søkes vedlikeholdt og videreutviklet. Ved istandsetting/fasadeendring kan kommunen kreve tilbakeføring til opprinnelig dokumentert utseende. Mer konkrete bestemmelser utarbeides i forbindelse med detaljregulering på bakgrunn av retningslinjene nedenfor.

Retningslinje til § 2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

1 – Gamlebyen vest

Trehusbebyggelsen mellom Storgata og Trondheimsvegen (H570_23), Storgata 14-18 (H570_21)
For å bevare og forsterke helheten og kvalitetene i kulturmiljøet, skal nybygg ha saltak samt en skala og gesims- og mønehøyde som tilsvarer omkringliggende vernet bebyggelse. Ved utvikling av området skal siktlinjer fra Storgata til vernede bygninger sikres, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.
Ved Kingsgården gnr. 135/81 skal den demonterte stallen reetableres med opprinnelig plassering, jf. vedtak i HOP 26.6.2014 sak 143/14.
Det skal etableres en grønn forbindelse/gangforbindelse gjennom kulturkvartalet fra Herredshuset til Vegelgården, jf. temakart grøntstruktur og naturmangfold.
Vegelgårdenshovedfasade beholdes som fondmotiv mot rundkjøringen, også kjent som Varpet.
Innenfor Gamlebyen vest skal skilt ha en enhetlig utforming som respekterer historiske og arkitektoniske verdier, og ikke overdøver den vernede bebyggelsen.

2 – Stasjonsområdet

Stasjonsbygget (H730_7), stasjonsparken, pakkhuset og administrasjonsbygget (H570_22)
Ved utvikling av området vest for jernbanesporet, skal den fredete stasjonsbygningen bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg, og tiltak som forringer opplevelsen av bygningen tillates ikke.
Stasjonsparken skal opparbeides med elementer, gangforbindelser, vegetasjon, bed og beplantning som refererer til den historiske parken. Større, eksisterende trær skal bevares. Siktlinjer og andre viktige akser mellom Stasjonsområdet og Fakkelsenteret/Rådhusplassen skal bevares, jf. bestemmelser og temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

3 – Rådhusplassens omgivelser

Jessheim kirke, enkelte fasadepartier av Fakkelsenteret (H570_20)
I utviklingen av plassen bør fasadene på Fakkelsenteret ivaretas. Jessheim kirke skal bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg.

4 – Verdifulle enkelthus og anlegg

Gjestadskolen (H570_17), Myrvang (H570_25), Stenvåg (H570_27), Bankbygget (H570_32), ~~Romerike folkehøgskole (H570_68),~~ Gamle Nordby skole (H570_90), Furuli (H570_95), Eik (H570_96), ~~Lykkebo (H570_97)~~
Bygningene skal forvaltes iht. fellesbestemmelsene.
Ifm. med Lykkebo er porten i Leirvegen et militærminne. Anlegget søkes bevart og istandsatt. Kulturminnet kan omplasseres innenfor eiendommen.

5 – Helhetlige boligområder fra 1960- og 70-tallet

Linjebo (H570_74), Sjøbergvegen (H570_85), Brinkvegen (H570_98)
Kulturmiljøenes helhet og struktur inkludert grøntarealer, lekeplasser og garasjer skal bevares. Opprinnelig fargesetting skal bevares, eller ved istandsetting/fasadeendring tilbakeføres der den er endret.

6 – Den eldste villabebyggelsen

Solstua (H570_18), Teisengården (H570_24)
Helheten i miljøene skal bevares, inkludert hager og uthus. Tiltak som hindrer synlighet fra hovedvegene tillates ikke.

7 – Døli Østre og Sundbytunet

Den gamle hovedbygningen og det nye tunet (H570_19)
Inntrykket av gårdstun skal bevares. Siktlinjer fra Trondheimsvegen og Gardermovegen mot Romeriksåsene skal ivaretas, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

8 – Gårdstun og småbruk

Allergot Langeland (H570_31), Nygård (H570_26), Allergot Madsstuen (H570_29), ~~Holen Bråtastuene (H570_66)~~
Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårds- og småkårsbebyggelse skal bevares.

9 – Hulvei

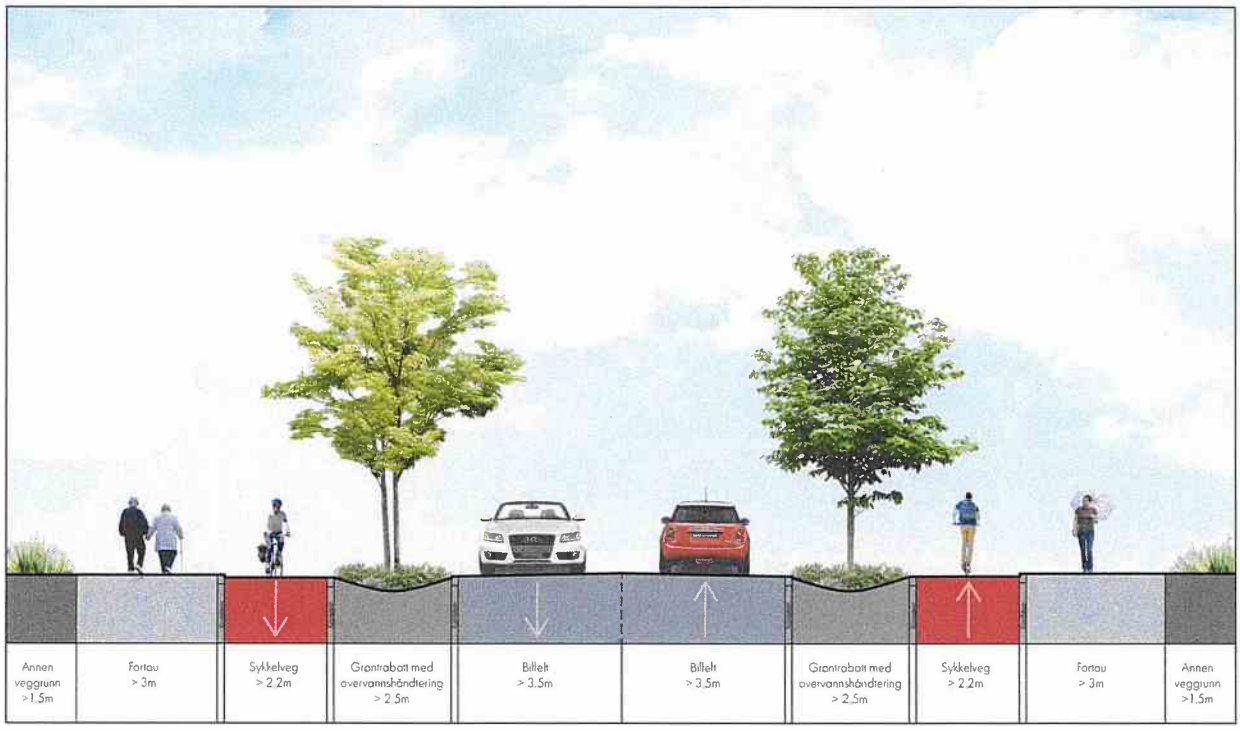
Gropavegen (H570_87)

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

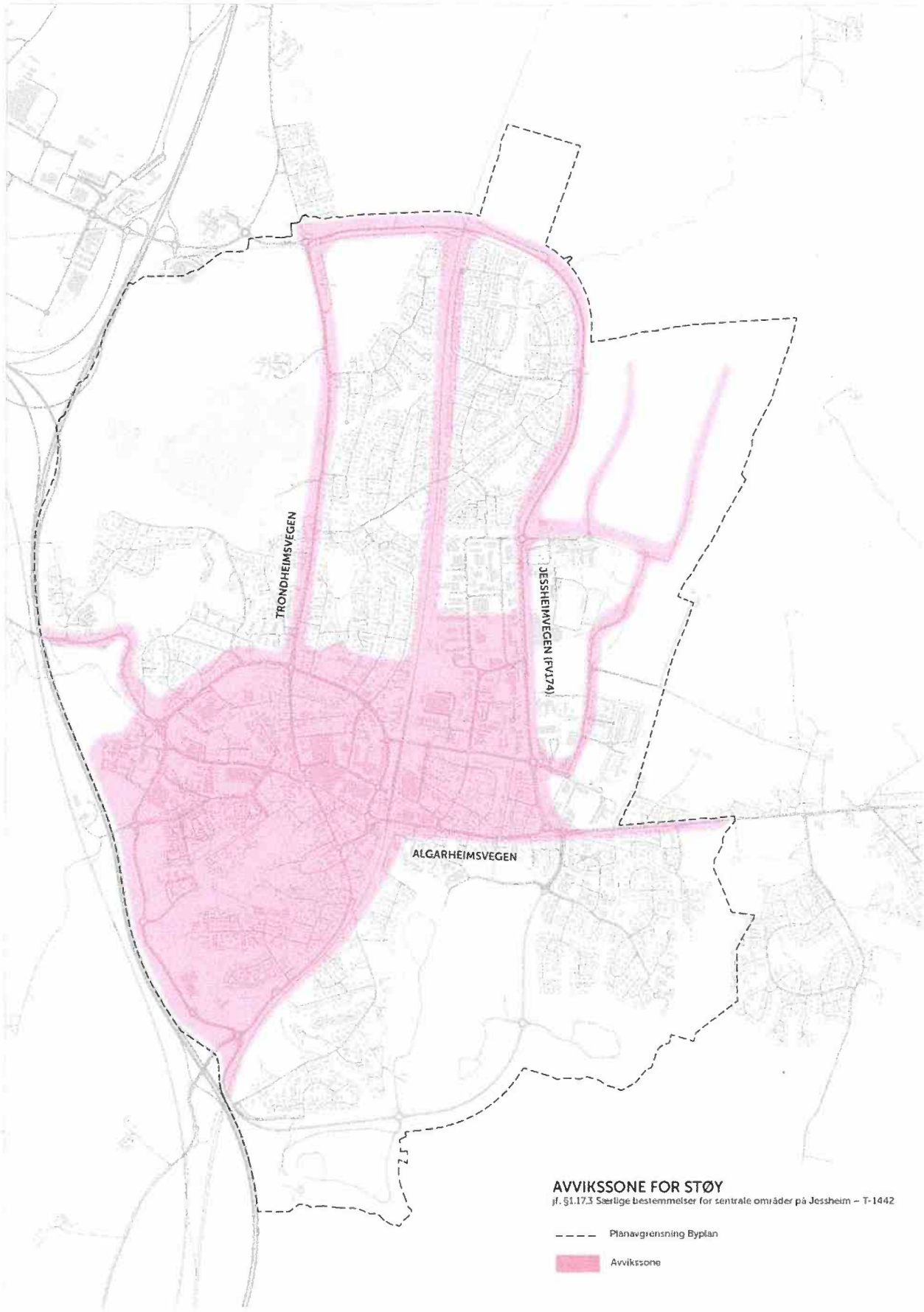
Til § 1.15 Mobilitet

Ideal prinsippsnitt

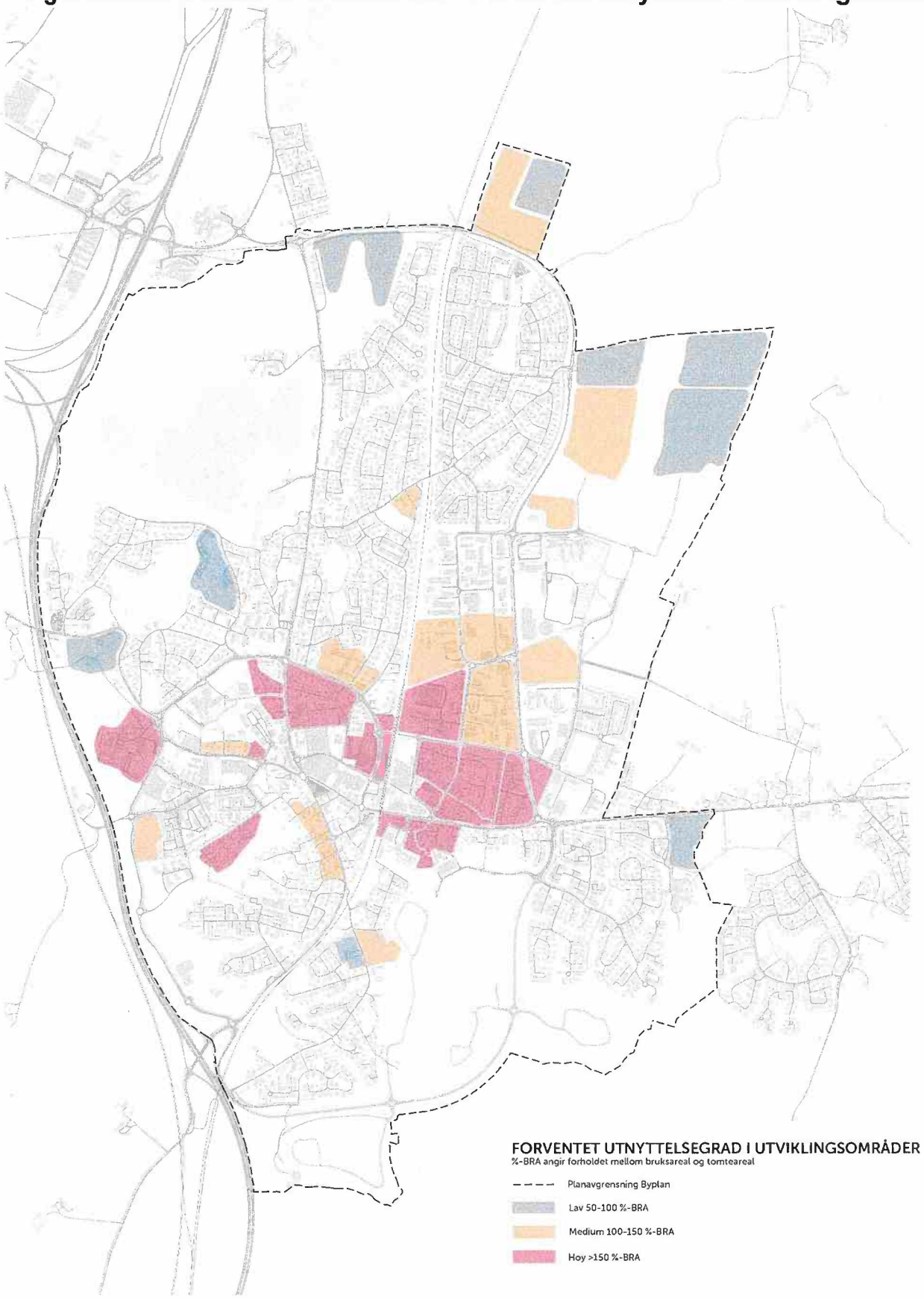
Illustrasjonen nedenfor viser idealsnittet for vegene på Jessheim. Idealet viser areal avsatt til gående, opphøyd sykkelvei, grøntareal for overvannshåndtering og kjørebane for veg. Ved regulering må snittet tilpasses situasjonen og behovet i området.



Til § 1.17 Støy - Avvikssone for støy



Til § 2 Bestemmelser til arealformål - Forventet utnyttelse i utviklingsområder



KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM

§ 4.1 Generelt

Uavhengig av arealformål i kommunedelplanen kan kommunen stille krav til parkering jf. pbl. § 11-9 nr. 5. Parkeringsnorm for Jessheim gjelder for all arealplanlegging innenfor kommunedelplanens avgrensning, der annet ikke fremgår av kommunedelplanens bestemmelser eller andre nyere planer.

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for mennesker med nedsatte funksjonsevner, og skal anvendes i bygge- og reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring.
Kommunen kan ved regulering vurdere 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.

§ 4.2 Arealkrav for parkering

Biloppstillingsplass på bakkeplan skal være minimum 18 m^2, og inngår i beregning av utnyttelsesgrad.
Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

For næringsbygg og institusjoner skal det sikres at en andel av parkeringsplassene etableres med ladepunkt for el-bil. Minimum 2 plasser skal ha ladepunkt for el-bil. Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet.

§ 4.4 HC-parkering

Minimum 5 % av parkeringsareal, og minimum 2 biloppstillingsplasser, ved publikumsbygg og ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatte funksjonsevner.

§ 4.5 Sykkelparkering

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplasser skal være under tak. All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og det skal avsettes sykkelparkering til ulike typer sykler (lastesykkel, sykkelvogner, el-sykler med mulighet for lading ol.), med fastmonterte sykkelstativ.

Ved større boligutbyggingsprosjekter med bilparkering i parkeringskjellere/parkeringshus (f.eks. borettslag, sameie, mm.) skal hoveddelen av sykkelparkeringen tilrettelegges innendørs. Areal avsatt til parkering skal utformes slik at det gir god og trygg framkommelighet for gående, syklende og personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 4.6 Parkering til service

For alle større boligprosjekter skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser per 100 boliger til service og tjenester som hjemmehjelp, servicebiler og varelevering. Av disse må minimum 1 parkeringsplass være etablert samtidig med første byggetrinn. Minimum 2 parkeringsplasser må være lett tilgjengelig plassert ift. innganger/heis. Minimum bredde for parkeringsplass skal være 4,5 meter. Serviceplasser kan plasseres i tilknytning til gjesteparkering.

§ 4.7 Bildelingsordning

Bildeling skal vurderes i reguleringsplaner slik at parkeringsplasser for bildeling sikres.
For områder hvor det etableres felles parkeringsanlegg, bør det vurderes at opp mot 5% av parkeringsplassene etableres til bildelingsordning. For øvrige soner må fordeling mellom ordinære parkeringsplasser og eventuelt antall bildelingsplasser avklares for hvert prosjekt. Parkeringsplasser av satt til bildeling skal være allment tilgjengelige. Det bør foreligge en skriftlig avtale med en leverandør av bildelingsordning.

§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

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

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp til nærmeste hele tall.

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 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER

§ 5.1 Utdypende forklaringer

Plasskrevende handel

Plasskrevende varegrupper er biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentre. Innenfor byplanområde kan dette bare etableres innenfor følgende næringsområder der reguleringsformålet er plasskrevende handel:

- Jessheim næringspark

Teknisk infrastruktur

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

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

§ 5.2 Definisjoner

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommunedelplanen. 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.

Bebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelse:
Eneboliger, enebolig med sekundær boenhet og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minimum 8 meter. Reguleringsplanene, og kommunedelplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

Åpen bebyggelse:
Se frittliggende småhusbebyggelse.

Enebolig:
Frittliggende bygning med én hovedbruksenhet, beregnet på én husstand.

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).

Våningshus:
Se enebolig/enebolig med integrert sekundær boenhet.

Tomannsbolig:
Én frittliggende 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:

Bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod e.l.

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

Tre-/firemannsbolig:
Én frittliggende 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:
Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.

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, har egen inngang, og er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

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.

Bylogistikk

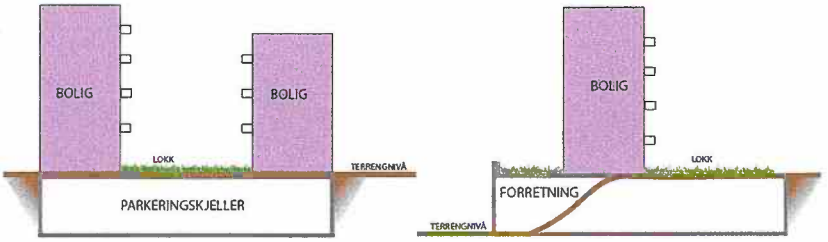
Bylogistikk defineres som alt transport av varer, utstyr, avfall og snøhåndtering som skjer innenfor en by, samt transport til og fra byene, gjennom byene og innad i selve byområdet. Bylogistikk er en kompleks sammensetning av ulike aktører, fra vareeiere og transportører til myndigheter og innbyggere.

Mobilitetshus

I motsetning til et ordinært parkeringshus, er et mobilitetshus et flerfunksjonelt bygg med samlokaliserte mobilitetskonsepter, som inkluderer et bredt tilbud for flere reisende. Et mobilitetshus forsøker å tilrettelegge for grønne transportvalg. Et mobilitetshus kan for eksempel være punkt for; bylogistikk/varelevering, ladepunkt for el-biler, el-sparksykler, sykkelhotell og verksted, ordning for delebil og andre mobilitetstjenester.

Lokk – uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer kan etableres på lokk på terreng-/gatenivå eller på hevet lokk over parkeringkjeller under/delvis under bakken. Takterrasse på toppen av bygninger med vanlig bygningsdybde omfattes ikke av definisjonen av lokk.



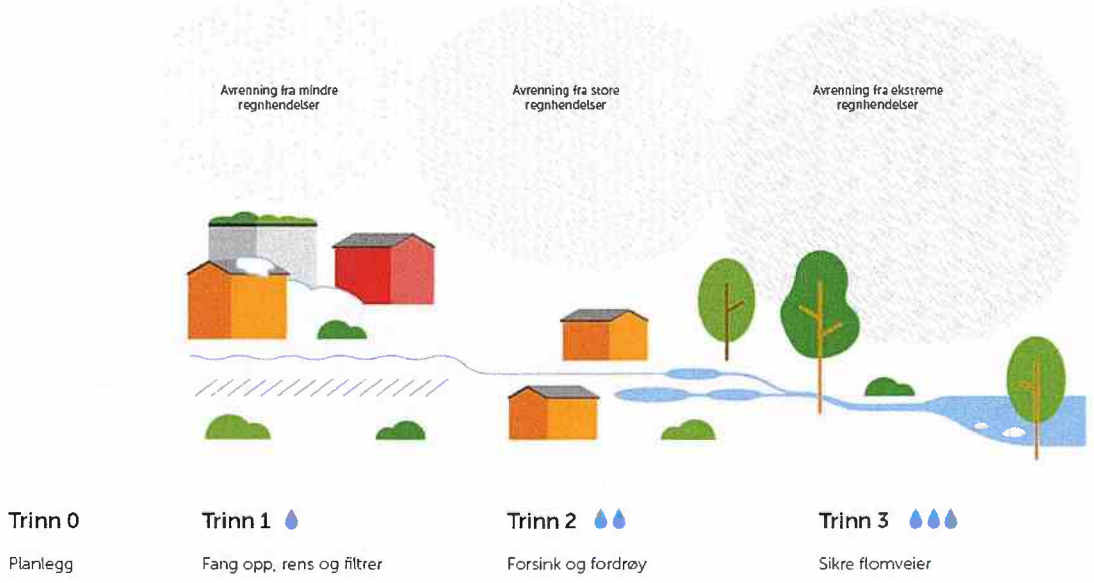
Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

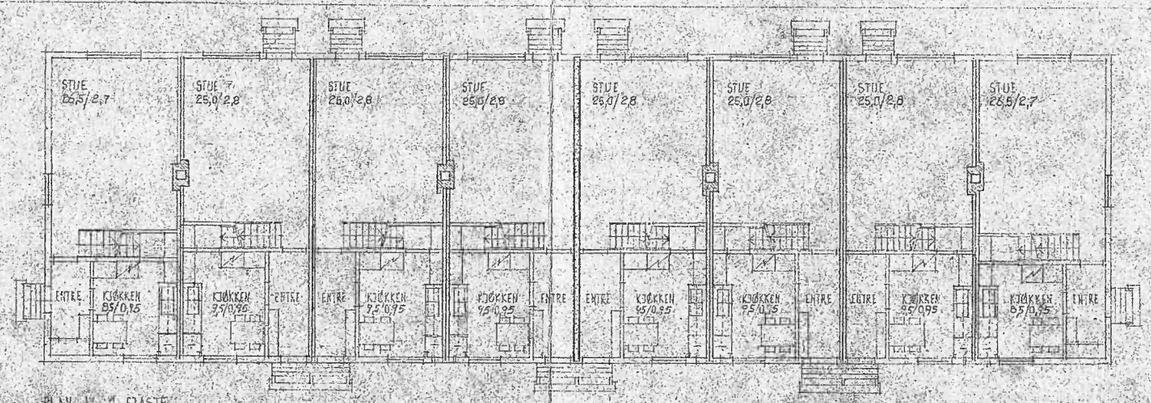
Tretrinnsstrategien er en modell for å sette ulike typer overvannstiltak sammen i et system som er elastisk i forhold til nedbørsvolum.

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 for eksempel permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

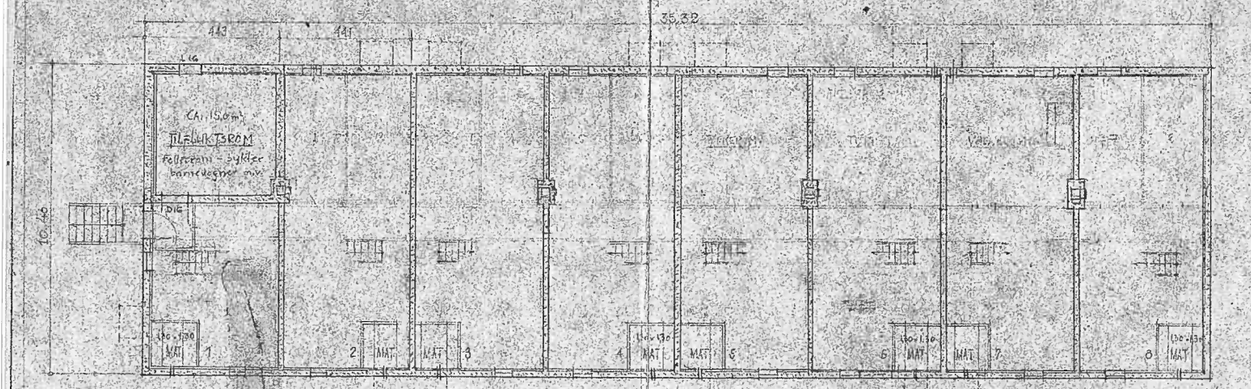
Trinn 2:
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)
Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

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.

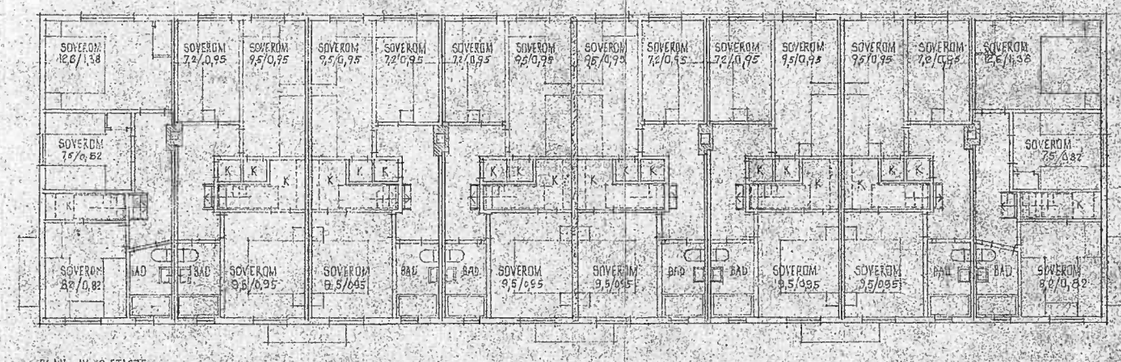




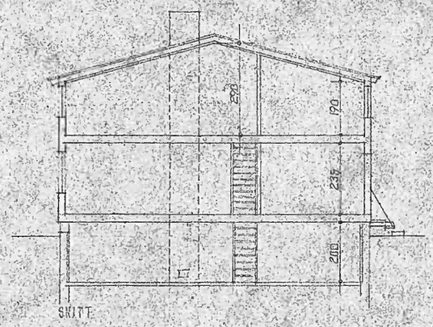
PLAN AV 1. ETASJE



PLAN AV KJELLER



PLAN AV 2. ETASJE



SNITT

D-UK-147518

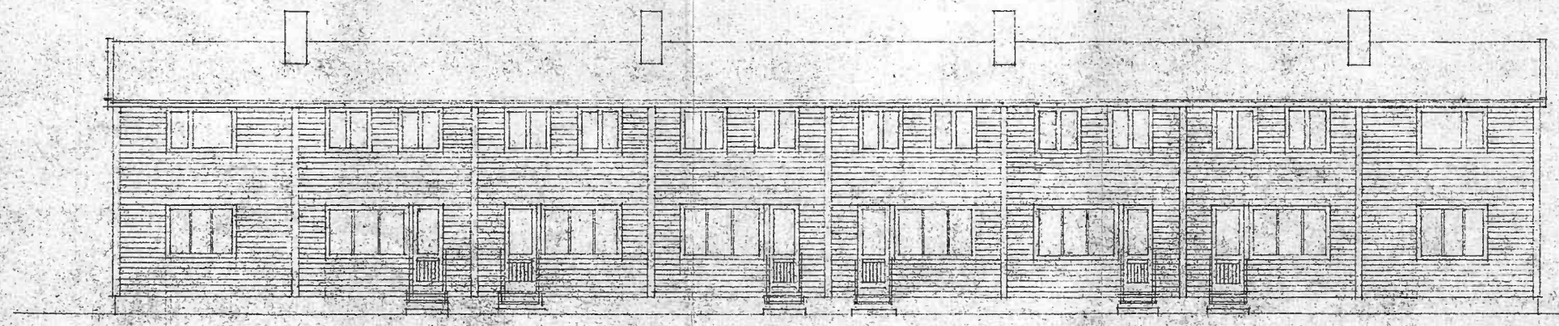
Jessheim Bygningsråd
24/-59. A.R.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 METER

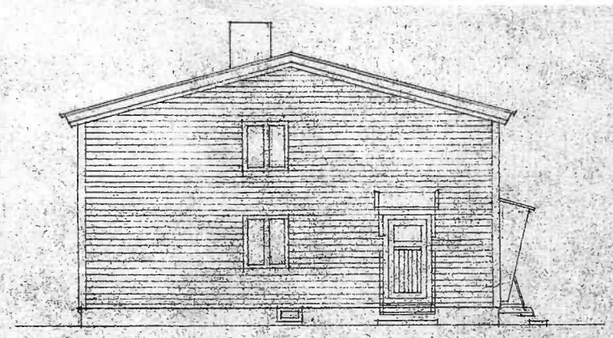
Parsell av 135/1 - Hus 2,4 og 6.
Eidsvaaghus Type 808
Planer og snitt - 1:100
SVEIN NICOLAYSEN
ARKITEKT MNAL OSLO
Tegn. nr.

Bygg. 95/4-59/0-4.

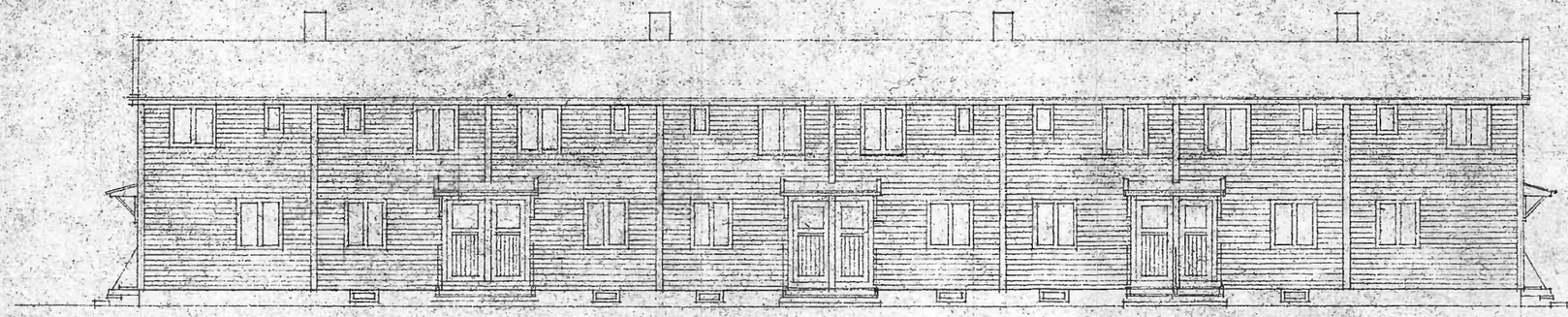
D-UK+147519



STUEFASADE



GAVL



INNGANGSFASADE

Dessheim Bygningsråd
2/4-59

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 METER

Parsell av 135/1 - HUS 2, 4 og 6.

Selvraaghus Type 808

Fasader 1:100

SVEN NICOLAYSEN
ARKITEKT M.N.A.L. OSLO

Tegn. nr.

Rettet 15/4

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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