Skogmosletta 4, 2053 JESSHEIM



PROPR.NO

Selger
Stian Husby Røen
47858148

Prisantydning
2 790 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3209 Gnr. 117 Bnr. 420 Snr. 66

Jessheim/Skogmo - Lys og koselig 2-roms hjørneleilighet med solrik terrasse | Garasjeplass | Sentral beliggenhet |

PRISANTYDNING
kr 2 790 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 603 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 7 740 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
39kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
11 222kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2007



Velkommen til Skogmosletta 4!



Lys og innbydende stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Alle vinduene har utvendige persienner.



Fra stuen er det direkte utgang til terrassen på ca. 14,5 kvm.



Åpen stue-/kjøkkenløsning som skaper en luftig og sosial atmosfære.



Praktisk kjøkkenløsning som innbyr til matlaging og hygge.



Lyst, flislagt bad fra byggeår med gulvvarme og gode oppbevaringsmuligheter.



Badet har dusjkabinett, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.



Soverom med lun atmosfære og rolig fargepalett. Plass til dobbeltseng (150 cm) og oppbevaring.



Praktisk innvendig bod med gode lagringsmuligheter.



Lys og innbydende gang som binder leiligheten sammen.



Hyggelig og lys entré med plass til sko og yttertøy.



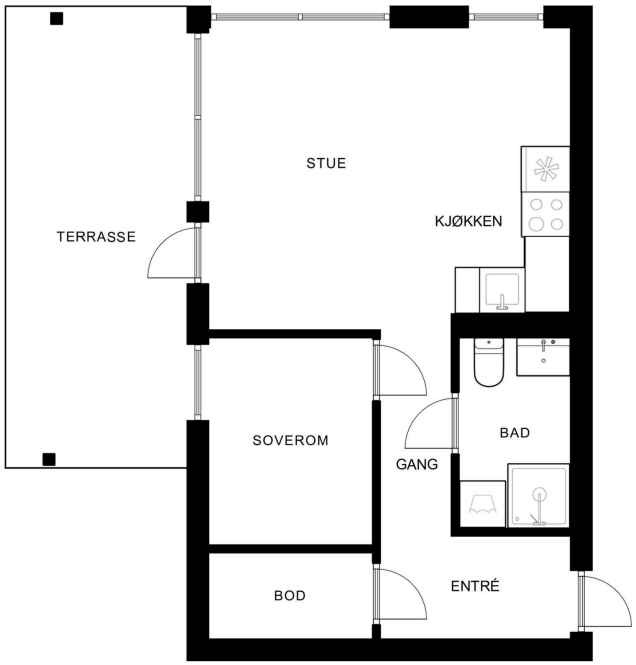
En herlig solfylt terrasse med plass til både spisegruppe og lounge. Her kan du nyte solrike dager og lune kvelder.



Sameiet har et stort og flott felles grøntområde - midt i blinken for lek, avslapning og sosiale sammenkomster.



Leiligheten disponerer garasjeplass (nr.18, lengst til høyre på bildet), samt biloppstillingsplass på sameiets fellesområde.



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

Planløsning.

Om boligen

Velkommen til en lys og koselig 2-roms hjørneleilighet på attraktive Skogmo. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med åpen og lys stue/ kjøkken-løsning med store vindusflater, behagelig elektrisk gulvvarme i gang og stue/kjøkken, flislagt bad med gulvvarme, et innbydende soverom og en praktisk bod. Garasjeplass følger med. Leilighetens store høydepunkt er den solrike terrassen på ca. 14,5 kvm – perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster. Beliggenheten er både sentral og fredelig, med kort vei til Jessheim sentrum med butikker, kulturtilbud og restauranter, samtidig som du har skog, turstier og skiløyper rett utenfor døra. Enkel adkomst til kollektivtransport inkludert både tog og buss gjør hverdagen fleksibel, enten du skal i retning Oslo eller Gardermoen.

Velkommen til hyggelig visning!

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1.etasje i en flermannsbolig på Skogmo, et av Jessheims mest attraktive boligområder. Nærområdet er rolig og trivelig, med en god blanding av eneboliger, rekkehus og leiligheter. Her bor både barnefamilier, unge par, enslige og eldre – noe som gir et levende og variert bomiljø. Området er godt tilrettelagt med gang- og sykkelstier som gjør det enkelt å ta seg trygt rundt, enten du skal til sentrum eller bare vil ut på en liten kveldstur. I tillegg har du flotte turmuligheter rett utenfor døren, med turstier året rundt og skiløyper på vinterstid.

Fra leiligheten har du gangavstand til Jessheim sentrum og storsenteret med sitt brede utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud. I Storgata finner du hyggelige kafeer, populære spisesteder og et variert uteliv, mens Ullensaker kulturhus byr på

kino, konserter, teater og kunstutstillinger. Hverdagen blir enkel med nærbutikker som Kiwi, Meny og Rema 1000 innen gangavstand. Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt med buss og togforbindelser til Oslo, Gardermoen og Lillestrøm. Nærmeste bussholdeplass ligger kun 5 minutters gange unna, og med bil når du Gardermoen på ca. 13 minutter og Oslo på ca. 40 minutter.

Annet

Forkjøpsrett:
Det er tinglyst en forkjøpsrett til fordel for SKOGMO EIENDOM AS. Forkjøpsretten gjelder formelt, men vil normalt ikke påvirke salget, da den må håndteres i tråd med lov og kommunale regler. Kjøper informeres om forkjøpsretten som en del av den formelle prosessen.

2022/350689-1/200 Forkjøpsrett 30.03.2022 21:00. Rettighetshaver: SKOGMO EIENDOM AS. Org.nr: 912486990. Kjøpesum: 22 000 kroner. Gjelder denne registerenheten med flere.

Sameiet/Økonomi

Sameiet Skogmosletta består av 78 boligseksjoner fordelt på 7 bygninger på eiendommen gnr/bnr 117/420 i Ullensaker kommune. Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men eierskiftet skal meldes inn.

Felleskostnader: 2603 kr per mnd. Felleskostnadene inkluderer kabel-TV (grunnpakke), drift, noe vedlikehold (bl.a. gressklipping, snømåking), parkering, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester og forretningsførsel.

Lånevilkår: Sameiet har p.t. ingen felles lån.

Faste løpende kostnader: Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk og innboforsikring, m.m.

Dyrehold: Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Utleie: Utleie er tillatt. Ved utleie skal seksjonseier straks melde leietakers navn til styret. En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet. Kortidsutleie (inntil 30 døgn sammenhengende) av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
69 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

81 740 kr (Omkostninger totalt)

---

2 871 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å

anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

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

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

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

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

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

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Skogmosletta 4, 2053 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 117, bnr. 420, snr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 25.08.2025 **Rapportdato:** 29.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22493-1035 **Referansenummer:** UF8885

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på bakkeplan fra 2007

Utvendige forhold er ikke med i tilstandsrapporten da dette ligger under sameiet.
Bygget er av treverk, med valmet tak tekket med shingel fra byggeårene.

Innvendig er det malt opp de senere årene.
Laminat gulver og malte panelplater.

Leiligheten har gang, bod, bad med opplegg til vaskemaskin, 1 soverom. stue/kjøkken med utgang til en markterrasse på ca 14,5m2.

Det er garasje i rekke på ca 13m2.
Leiligheten disponerer også en felles bod på ca 5m2 lokalisert ved inngangspartiet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
B30-35DB brann og lydklassifisert entrè dør.
Markterrasse med impregnerte terrassebord som har blitt malt/beiset i senere tid.
Gulvbordene fremstår noe værslitt.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av laminat med forskjellig utseende.
Veggene har malte panelplater.
Hmlingene er av Tak-ess plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.
Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen.
Det er heller ikke kjent om boligen ble prosjektert med radonsperre mot
grunnen ved oppføring.
___

Det anbefales at det utføres radonmålinger i boligen.
Radon aktsomhet i området definert "moderat til lav"
iht. Norges geologiske undersøkelseskart.
Fabrikkmalte fyllingsdører fra byggeårene.
Noe slitasje på kanter av dørbladene, men kun kosmtetisk.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad er fra byggeårene.
Flislagte gulver og vegger med Tak-ess plater i himlingen.
Flislagte vegger og plater i taket.
Flislagt gulv med varmekabler.
Det er plastsluk som sitter montert under dusjkabinettet.
Membran er av ukjen utførelse.

Det var heller ikke mulig å inspisere sluket da dusjkabinettet står over sluket.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i I vegg ved dusjkabinett fra gangside..

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Frontene har blitt nylig malt.
Det er observert noe svelling i bunnplate på skapet under oppvaskkummen, det ble gjort fuktsøk men ingen unormale verdier.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil
er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det
anbefales at dette monteres.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig
vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El Skapet er lokalisert i gangen ved inngangsdøren.
Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet
brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med
ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på
minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3 -
7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter
på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må
være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Beskrivelse av eiendommen

Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram
til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det
utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene
kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60
dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke frmlagt tegninger på befaringsdagen.

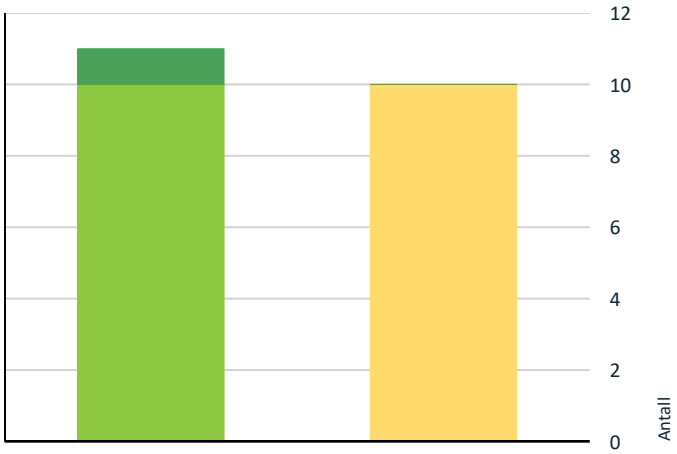
Garasje i rekke

• Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt tegninger på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2024	Modernisering	Leligheten har blitt malt opp innvendig.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

B30-35DB brann og lydklassifisert entrè dør.

TG 1 Terrassedør

Terrassedør fra byggeår, femstår med normal slitasje og tiltenkt bruk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse med impregnerte terrassebord som har blitt malt/beiset i senere tid.
Gulvbordene fremstår noe værslitt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Terrasse dekke har en del oppsprekte bord grunnet værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dekke fungerer som det skal men på sikt må man regne med å gjøre lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er av laminat med forskjellig utseende.
Veggene har malte panelplater.
Hmlingene er av Tak-ess plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.
Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen.
Det er heller ikke kjent om boligen ble prosjektert med radonsperre mot grunnen ved oppføring.

———

Det anbefales at det utføres radonmålinger i boligen.
Radon aktsomhet i området definert "moderat til lav"
iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Fabrikkmalte fyllingsdører fra byggeårene.
Noe slitasje på kanter av dørbladene, men kun kosmtetisk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe synlige slitasjemerker på dørbladene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er kun kosmetisk dørene har sin tiltenkte funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Bad er fra byggeårene.
Flislagte gulver og vegger med Tak-ess plater i himlingen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og plater i taket.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp flis ved terskel, men det ble målt ca 10mm fall på ca 80cm fra terskel mot sluk, som var en preakseptert løsning på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk som sitter montert under dusjkabinettet.
Membran er av ukjen utførelse.
Det var heller ikke mulig å inspisere sluket da dusjkabinettet står over sluket.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er noe svelling på skapside ved servanten.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Dette er kun kosmetisk slik at det er ingen umiddelbar konskvens eller kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Noe svelling på skapside.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i I vegg ved dusjkabinett fra gangside..



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Frontene har blitt nylig malt.
Det er observert noe svelling i bunnplate på skapet under oppvaskkummen, det ble gjort fuktsøk men ingen unormale verdier.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det anbefales at dette monteres.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe svelling i bunnplate i skapet under oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det ble ikke målt noen forhøyede verdier ved fuktsøk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > STUE/KJØKKEN

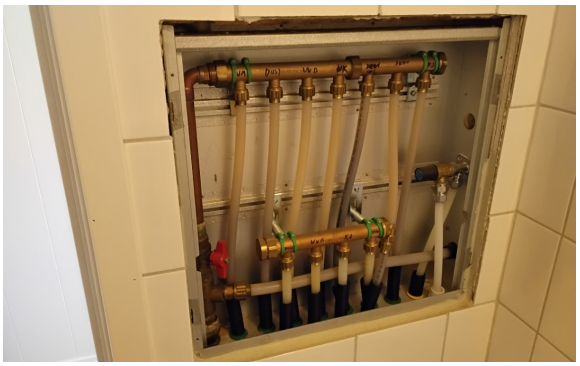
TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig
vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke observert noen form for stakleuke i leiligheten under beferaingen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Berederen er fra 2007 og nærmer seg snart 20 år.

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

Da det ikke ble oppdaget noen feil eller mangeler ved berederen bør den overvåkes da den nærmer seg 20 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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 gangen ved inngangsdøren.

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.
   2007

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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?
    Ja 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.

Generell kommentar

Bakgrunn for tilstandsgraden er manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse
Bilparkering

Byggeår
2007

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

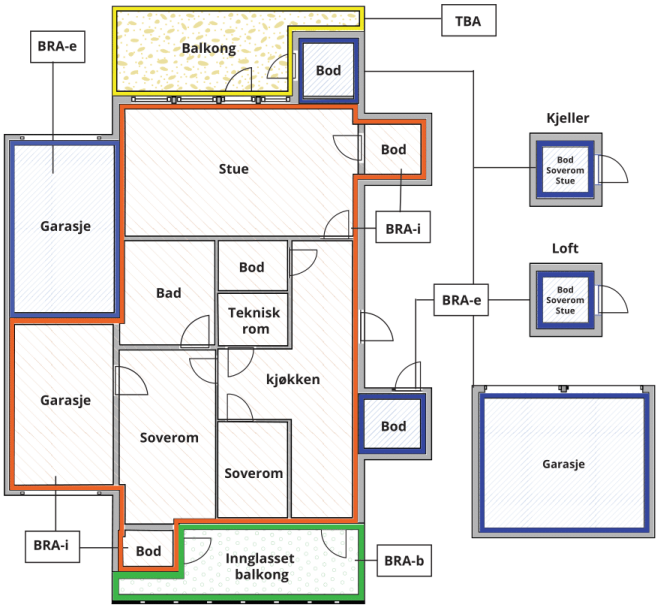
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	39	5		44	14
SUM	**39**	**5**			**14**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bad/vaskerom, Bod, Soverom, Stue/kjøkken	Felles bod ute ved inngang.	

Kommentar

Det er en felles utvendig bod på ca 5m2 ved inngangspartiet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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.		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

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.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	39	0
Garasje i rekke	0	13

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	
Garasje i rekke	Garasje i rekke. Bygget i tre med valmet tak, tekket med papp, synlig reisverk på innerside og med stålport.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Roar Jødahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	117	420		66	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skogmosletta 4

Hjemmelshaver
Røen Stian Husby

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 630 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	
2	29.08.2025	

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, branncelle 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•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

Forutsetninger

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 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

Skogmosletta 4, 2053 JESSHEIM

28 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skogmosletta 4	Skogmosletta 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2023

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.

Bodd i boligen siden jeg tok over i mai 2023.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 23869316

Informasjon om selger

Selger

Røen, Stian Husby

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

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

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

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Fikk mail fra sameiet i juni 25, om at taktekket har nådd sin levetid og må skiftes. Har ikke fått noe informasjon om når det skjer, eller om det evt innebærer økte felleskostnader.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95265840

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Røen, Stian Husby	**2025-08-28**

Identification

bankID Røen, Stian Husby

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Røen, Stian Husby	28/08-2025 21:34:38	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.

VEDTEKTER for Sameiet Skogmosletta

1. FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Skogmosletta og består av 78 boligseksjoner.

Eiendommen, gnr 117 bnr 420 i Ullensaker kommune, ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets forhold er å administrere og sikre felles interesser i overenstemmelse med gjeldende lover og avtaler.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 og eventuelle senere endringer.

2. FORHOLDET MELLOM SEKSJONSEIERNE

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Dette inkluderer også campingvogn o.l. på tilsådd fellesareal og etterlatenskaper fra husdyr.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Eiendommen har felles adkomst og parkering.

Hver seksjon i 1.etg skal ha terrasser etter vedtatt plan. Disse skal bekostes og vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Maling bekostes av sameiet.

Kostnader med eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken er basert på seksjonenes innbyrdes verdi med en 1/78 part hver.

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Ved utleie skal seksjonseier straks melde leietakers navn til styret. En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til Sameiet.

2-1 Biloppstillingsplasser

Det er kun tillatt å parkere med gyldig p-bevis. Styret skal forvalte og håndheve reglene for utstedelse av p-bevis. Oppdaterte regler skal være tilgjengelig på sameiet sine sider på Facebook.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut biloppstillingsplass til personer som ikke bor i Sameiet.
Det er ikke tillatt å lagre tilhenger, bobil, campingbil o.l. på biloppstillingsplassene.
Det er ikke tillatt å parkere lastebiler/trekkvogner på biloppstillingsplassene.

Det er ikke tillatt med vask eller reparasjon av motoriserte kjøretøy på sameiets grunn (dog tillatt med hjulskift og små reparasjoner uten kjemikalier).

2-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

To av biloppstillingsplassene er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Disse plassene er forbeholdt beboere som har tilknytning til sameiet. Ved bruk av disse hc-plassene skal dokumentasjon ligge synlig i frontruta (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser).

2-3 Garasjer og carporter

Det er kun sameiet sine seksjonseiere som eier de 18 garasjene og 9 carportene. Det er 2 garasjeanlegg, ett med 8 garasjer pluss 4 carporter og ett med 10 garasjer. I tillegg er det 5 carporter i bygg 7.

Garasjer og carporter kan kun eies av seksjonseiere i Sameiet og kan kun selges eller leies ut til seksjonseier i Sameiet. Den enkelte seksjonseier skal holde garasjen/carporten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Garasjedørene skal være lukket.

Det er seksjonseier som har ansvaret for salg av garasje og carport. De kan selges til markedspris eller høystbydende i Sameiet. Følger ikke garasje/carport med til ny eier ved salg av leilighet, må eier annonsere garasjen/carporten til salgs i Sameiet. Dersom garasjen/carporten ikke blir solgt vil bruksretten opphøre etter rimelig tid og deretter disponeres garasjen/carporten av sameiet.

Hverken garasjene eller carportene er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen fordi da kan ikke seksjonseierne fritt kunne omsette de internt i sameiet, men garasjen/carporten ville fulgt seksjonen ved salg og tinglyst over på ny sameier. I sameiet har seksjonseierne kjøpt seg en bruksrett til garasjen/carporten som de eventuelt kan selge fritt innad i sameiet. Bruksrettens «eier» er kontrollert av det avtaledokumentet som måtte ligge til grunn for salg/kjøp mellom seksjonseierne.

Styret skal alltid informeres ved salg av en garasje eller carport.

2-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass leiligheten disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Det skal etableres vegglader minimum med kvalitet Mode 3 – Type 2 montert i garasjen med egen strømmåler og jordfeilbryter type B. Vegglader kobles til en egen kurs i sin garasjes sikringsskap (maks 16A) eller for utvendig p-plass på avtalt sted. Andelseier plikter å oversende ferdigattest fra godkjent elektriker.

2-5 Områdebelysning

Alle lyspunkt regnes som sameiets områdebelysning, og skal til enhver tid ha en fungerende lyspære og være påslått. Sameiets belysning består av veggmonterte lysarmaturer, som styres av automatiske sensorer. Det er den enkeltes ansvar å lokalisere sine lyspunkt.

- Armaturene er montert ved søppelrom/garasjeanlegg, garasjeanlegg nr 2, den enkelte blokks inngangsparti/trapperom og på hver seksjons terrasse/veranda
- Lyspunktene rundt søppelrom/garasjeanlegg og garasjeanlegg nr 2, er tilkoblet sameiets fellesanlegg
- Lyspunktene rundt inngangsparti/trapperom og terrasse/veranda, er tilkoblet hver enkelt seksjons el-anlegg. Hver seksjon er tilkoblet to (2) lyspunkt, ett på egen terrasse/veranda og ett i inngangsparti/trapperom
- Alle seksjoner har montert en bryter og et relè i sitt sikringsskap, som styrer utebelysningen

3. ÅRSMØTET

3-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

3-2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

3-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet

Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varsel kan skje per e-post.

Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren. Varsel kan skje per e-post.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, 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 etter vedtektene.

3-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal:

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

3-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

3-6 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Totalt 78 stemmer.

Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

3-7 Vedtak på årsmøtet

Foruten saker som nevnt i punkt 3-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 og eventuelle senere endringer
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves det fra samtlige seksjonseiere at de uttrykkelig sier seg enig (tilslutning).

3-8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak (eks. badstue, paviljong etc på fellesområde)

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.

Hvis de forslåtte tiltakene 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.

4. STYRET

4-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre styremedlemmer. Det skal velges ett varamedlem som skal tiltre styret dersom en av de valgte fratrer i perioden.

Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmet velges for ett år. Alle i styret kan gjenvelges.

Styret skal velges av Årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

4-2 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 vedtak i Årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.
Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for at viktige dokumenter lagres elektronisk (herunder protokoll fra styremøter, all dokumentasjon fra Årsmøter, inngåtte avtaler, gjeldende styrende dokumenter med mer).

4-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.
Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.
Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget.

4-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av Årsmøte eller styret.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide budsjett for driften. Forøvrig må alle saker av betydning, herunder utførelse av arbeider eller vedlikehold som påfører fellesskapet vesentlige utgifter framlegges på det ordinære eller ekstraordinære Årsmøtet (det vil si at styret må være i god tro på at totalsummen ikke passerer 500 000,- inkl mva.).

4-5 Godtgjørelse til tillitsvalgte
Godtgjørelse til styret vedtas årlig av det ordinære Årsmøtet. Styret bestemmer selv intern fordeling av godtgjørelsen. Godtgjørelsen fastsettes for perioden frem til neste ordinære Årsmøte. Godtgjørelsen utbetales i januar påfølgende år. Dersom styret kan dokumentere ekstraordinær arbeidsbelastning avgjøres eventuell ekstra godtgjørelse av det neste ordinære Årsmøtet.

5. DRIFTSUTGIFTER
Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som tekniske anlegg, vedlikehold og honorarer.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

I den grad faste kostnader kan tilbakeføres til bestemte bruksenheter skal disse ikke inngå i felleskostnadene/utgiftene, men utlignes direkte på den enkelte bruksenhet

Det skal avsettes midler til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.
Midlene skal settes inn på høyrentekonto og kan bare benyttes etter vedtak i Årsmøtet. Om en seksjonseier selger sin leilighet har vedkommende ikke rett på sin del av innbetalt beløp.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret, på grunnlag av årsbudsjettet. Akontobeløpet kan også dekke påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom Årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

I felleskostnadene er grunnpakke til TV og bredbånd inkludert.

Forsikring, strøm (ikke lading av kjøretøy) og vedlikehold av garasjene/carportene fordeles som en ekstra felleskostnad på de sameierne som eier disse. Unntaket er de 5 carportene i bygg 7, da det er bygg 7 som danner front og tak (er ikke et eget garasjeanlegg). På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige eller årlig a konto beløp for de seksjonseierne som eier garasjer som innbetales forskuddsvis til oppgitt betalingssted. Det stipulerte beløp kan av styret endres, så fremt de viser seg å være utilstrekkelige. I 2023 vedtok årsmøtet at det for 2024 skulle betales 100 kr månedlig.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonene for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

6. HUSORDENS-/ØVRIGE REGLER

Som husordensregler og øvrige regler gjelder de regler som Årsmøtet har vedtatt. Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter disse. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold etter vedtektenes punkt 7.

Denne oversikten er laget for å sikre lik behandling av seksjonseierne uavhengig av forskjellige styresammensetninger over tid. Siden sameiet er summen av seksjonseierne, er det i siste hånd også seksjonseierne som må bekoste det utvendige vedlikeholdet. Ved konflikt vil lover og forskrifter gå foran disse definisjonene.

6-1 Forsikring

Sameiet har forsikret bygningsmassen mot brann, naturkatastrofer med mer.

Seksjonseierne må selv sørge for innbo- og løsøreforsikring. I den grad skader (for eksempel lekk oppvaskmaskin, kjøleskap, vaskemaskin, brann ved matlaging osv.) i boligenheter kan tilbakeføres til bestemte bruksenheter er dette seksjonseier sitt ansvar og må dekkes av innboforsikringen. Dersom dette blir dekkes av sameiets forsikring skal forsikringens egenandel betales av den enkelte seksjonseier.

6-2 Sameiers vedlikeholdsansvar

Seksjonseiers vedlikeholdsansvar er seksjonseier sitt økonomiske ansvar. Seksjonseier skal sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og i tilhørende ytre rom, (fellesbodene/fellesgang).

Vedlikeholdsplikten omfatter alt innvendig som gipsveggene, gulvbelegg, takplater etc, i tillegg til andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Unntak av de deler som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller betjener andre bruksenheter.

Bad/våtrom

I bad/våtrom skal arbeid med gulv, herunder skifte av membran, legging av ny membran, varmekabler og skifte av sluk, alltid utføres av autoriserte fagarbeidere. At arbeidet er faglig utført skal dokumenteres med samsvarserklæring/våtromssertifikat o.s.v, det vil si at arbeidene er utført i henhold til gjeldene regler.

Disse erklæringene/sertifiseringene skal oppbevares av seksjonseier og en kopi bør leveres til sameiet.

Brannslukningsapparater/røykvarslere

Seksjonseier har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat / brannslange og påbudte røkvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand og er selv ansvarlig for vedlikehold og kontroll:
Foreta kontroll av brannslukningsapparat minst én gang i året, se at manometernålen står på grønt. Vend på apparatet minst to gang i året, slik at pulveret ikke klumper seg. Sjekk at splinten er på plass, pass på at apparatet blir etterfylt etter bruk.
Der man har husbrannslange må følgende sjekkes årlig: at det er tilfredsstillende trykk i slangen, at den er lang nok til å nå alle rommene, at den ikke lekker og kranen ikke er vanskelig å åpne.

Røykvarsleren skal monteres slik at den høres tydelig på soverom når døren er lukket. Seksjonseier har ansvar for vedlikehold og overvåking av egne røykvarslere. Vedlikehold er bl.a. testing av batteriet og sjekke at varsleren ellers virker tilfredsstillende.

Seksjonseier må selv skifte egne røykvarslere / brannslukningsapparat / brannslange i henhold til enhver tids gjeldende reglement.

Elektriske arbeider
Det foreligger i dag forskrifter fra 1999 som stiller krav til at alt elektrisk arbeid skal utføres av autorisert fagpersonell. Det skal utarbeides samsvarserklæring som seksjonseier har plikt til å oppbevare ved eventuell kontroll av elektrisitetstilsynet eller andre.

Diverse
Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til styret.

Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Endring av dører og vinduer, oppsetting av markiser, antenner og lignende, andre utvendige installasjoner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for alle bygningene og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

I den grad faste kostnader kan tilbakeføres til bestemte bruksenheter (eks. lading av bil) skal disse ikke inngå i felleskostnadene/utgiftene, men utlignes direkte på den enkelte bruksenhet.

6-3 Sameiets vedlikeholdsansvar

Sameiets vedlikeholdsansvar er sameiet sitt økonomiske ansvar. Normalt vil arbeidet bli utført på dugnad eller satt bort til eksterne utøvere.

At sameiet har vedlikeholdsansvar, fritar ikke seksjonseier fra å påse at sameiets eiendom holder god standard og melder fra til styret ved oppdagelsen av mangler eller skader.

Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

I oversikten under er sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsansvar, spesifisert. Er det spørsmål eller tvil om dette kontaktes styret.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold utføres så ofte det er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

	Sameiet	Seksjonseier
Tak med beslag	Alt.	Seksjonseier har ikke noe ansvar
Yttervegger	Kun originale utekraner, originale utelamper, oppslagstavle, grunnmur, ytre bord og isolasjon.	Egne sensorer, dørskilt, egne utelamper, lufteventiler, skifte av lyspære til utelampe (lysstyrken skal tilsvare 60W), egne utekraner og lignende utenfor sin leilighet.
Ringeklokke	Ringeklokkens ytre del (original utvendig enhet med ringeknapper) pluss kabelføring til leilighet	Navnemerking på ringeklokkens ytre del, ringetrafo i sikringsskap og ringeklokkens indre del med kabelføring (innvendig lydenhet). Batteri skifte ute/inne
Brannvegger mellom boenhetene	Byggmessig vedlikehold.	Seksjonseier har ikke noe ansvar.
Ytterdør til leilighet og verandadør	Sameiet har ikke noe ansvar.	Seksjonseier har alt ansvar inkludert dørkarm.
Ytterdør fellesgang	Alt.	Seksjonseier har ikke noe ansvar.
Fellesgang	Alt unntatt ytterdør til leilighetene. Sameiet kan leie inn vaskehjelp dersom fellesgang ikke blir vasket etter gjeldende regler. Regning tilfaller den enkelte seksjonseier der det ikke overholdes vask og faktureres fortløpende.	Renhold.
Vinduer	Sameiet har ikke noe ansvar	Seksjonseier har alt ansvar inkludert vinduskarm
Vanninntaket	Røropplegget frem til og med hovedstoppekran i hver boenhet.	Fra hovedstoppekran og alt innvendig røropplegg, inkludert varmtvannsbereder. Unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Rørleggerarbeid må utføres av autorisert personell.

Kloakkanlegget	Fra felles kloakkanlegg til første stakeluke og/eller sluk.	Seksjonseier har ansvar for å rense alle sluk og vannlås. Rørleggerarbeid må utføres av autorisert personell.
Strømforsyning	Sameiet har ikke noe ansvar.	Seksjonseier er ansvarlig fra og med hovedsikringene. Unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Eventuelt vedlikeholdsarbeid må utføres av autorisert fagpersonell. Overspenningsvern skal testes minst to ganger i året (i felles skapet som står ute)
Telefon	Sameiet har ikke noe ansvar.	Telefonselskapet er ansvarlig til og med primæruttaket i boenheten
TV/kabelanlegg	Sameiet er ansvarlig til og med primæruttaket i boenheten.	Seksjonseier er ansvarlig fra primæruttaket.
Terrasser 1. etg (egenbygde)	Original utelampe. Maling av fasade.	Alt er definert som seksjonseiers vedlikeholdsansvar.
Verandaer 2. etg (originale)	Original utelampe. Maling av fasade.	Alt er definert som seksjonseiers vedlikeholdsansvar, inkludert tett terrassegulv (ikke vannlekkasjer til underliggende terrasse).
Fellesboder	Alt.	Seksjonseier har ikke noe ansvar. Seksjonseier skal sørge for at det ikke er noe lagret i fellesboden, utover sameiets eiendeler som er til felles bruk.
Trapp til 2. etg	Alt.	Seksjonseier har ikke noe ansvar.
Garasjer og carporter	Bygningen, unntatt garasjedøra og egne byggmessige konstruksjoner og lignende.	Garasjedøra, skifte av lyspærer og egne byggmessige konstruksjoner.

Områdebelysning på blokkene	Original utelampe Skumringssensorene	Skifte av lyspære til utelampe. Lysstyrken skal tilsvare 60W. Alle lyspunktene utendørs tilhørende leiligheten sitt elektriske anlegg skal lyse når det er mørkt, inkludert skifte av lyspære, rele etc. Regelmessig renhold av glass og armatur
Områdebelysning på garasjene	Alt.	Seksjonseier har ikke noe ansvar.
Avfallsbrønner	Alt.	Alle må påse at området rundt holdes ryddig og at søppel ikke settes utenfor avfallsbrønnene.
Postkasser	Kun hovedmerking for hvert leilighetskompleks.	Postkassa og navnemerking.
Asfalt	Fra kommunal vei, i tillegg til parkeringsplasser og områdene rundt garasjene.	Seksjonseier har ikke noe ansvar.
Fellesområder	Alt, inkludert trær og busker. Med unntak av beplantning utført uten styrets/sameiets godkjenning	Seksjonseier har ikke noe ansvar. Bistår å holde områdene ryddig. Hundeiere bruker hundeposer. Beplantning rundt seksjonseiers terrasse skal trimmes og vedlikeholdes

6-4 Salg, Utleie og Godkjenning

Selger skal sørge for at ny seksjonseier / leier gjøres kjent med og aksepterer vedtekter og ordensregler som til enhver tid er gjeldende. Likeledes har selger/utleier plikt på seg til å underrette kjøperen/leieren om vedtak eller beslutninger som er foretatt, eller som han/hun vet vil bli behandlet i styret eller i Årsmøtet som vedrører fellesskapet eller den enkelte seksjonseier. Således har utleier plikt på å innhente samtykke til utleie fra styret, som dog ikke kan nekte uten saklig grunn.
Ved salg forplikter selger seg å betale eierskiftegebyr til sameiet pålydende den til enhver tid gjeldene sats som er satt av forretningsfører.
Ved innflytting av ny eier eller leietager skal styret informeres skriftlig av den som selger/leier ut og oppgi navn, telefonnummer samt e-postadresse til den som flytter inn.
Kommunalboliger: Det er kun tillatt med inntil 10% av bygningsmassen, jamfør Eierseksjonsloven.

Kortidsutleie (inntil 30 døgn sammenhengende) av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

7. MISLIGHOLD

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd og eventuelle senere endringer. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13 og eventuelle senere endringer.

Bestemmelsene i punkt 6 og 7 gjelder selv om seksjonen er utleid.

8. UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

8-1 Ugildhet
Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- 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.

8-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

Oversikt over seksjoner i Sameiet Skogmosletta

Husnr. 1

Leilighetsnr og seksjonsnr

A -	H0101	- 2
B -	H0102	- 3
C -	H0103	- 4
D -	H0104	- 5
E -	H0105	- 6
F -	H0106	- 1
G -	H0201	- 8
H -	H0202	- 9
I -	H0203	- 10
J -	H0204	- 11
K -	H0205	- 12
L -	H0206	- 7

Husnr. 2

Leilighetsnr og seksjonsnr

A -	H0101	- 14
B -	H0102	- 15
C -	H0103	- 16
D -	H0104	- 17
E -	H0105	- 18
F -	H0106	- 13
G -	H0201	- 20
H -	H0202	- 21
I -	H0203	- 22
J -	H0204	- 23
K -	H0205	- 24
L -	H0206	- 19

Husnr. 3

Leilighetsnr og seksjonsnr

A -	H0101	- 38
B -	H0102	- 39
C -	H0103	- 40
D -	H0104	- 41
E -	H0105	- 42
F -	H0106	- 37
G -	H0201	- 44
H -	H0202	- 45
I -	H0203	- 46
J -	H0204	- 47
K -	H0205	- 48
L -	H0206	- 43

Husnr. 4

Leilighetsnr og seksjonsnr

A -	H0101	- 62
B -	H0102	- 63
C -	H0103	- 64
D -	H0104	- 65
E -	H0105	- 66
F -	H0106	- 61
G -	H0201	- 68
H -	H0202	- 69
I -	H0203	- 70
J -	H0204	- 71
K -	H0205	- 72
L -	H0206	- 67

Husnr. 5

Leilighetsnr og seksjonsnr

A -	H0101	- 50
B -	H0102	- 51
C -	H0103	- 52
D -	H0104	- 53
E -	H0105	- 54
F -	H0106	- 49
G -	H0201	- 56
H -	H0202	- 57
I -	H0203	- 58
J -	H0204	- 59
K -	H0205	- 60
L -	H0206	- 55

Husnr. 6

Leilighetsnr og seksjonsnr

A -	H0101	- 26
B -	H0102	- 27
C -	H0103	- 28
D -	H0104	- 29
E -	H0105	- 30
F -	H0106	- 25
G -	H0201	- 32
H -	H0202	- 33
I -	H0203	- 34
J -	H0204	- 35
K -	H0205	- 36
L -	H0206	- 31

Husnr. 7

Leilighetsnr og seksjonsnr

A -	U0101	- 73
B -	H0101	- 74
C -	H0102	- 75
D -	H0103	- 76
E -	H0201	- 77
F -	H0202	- 78

P R O T O K O L L

fra ordinært årsmøte i Sameiet Skogmosletta, avholdt den 8. april 2025.

Fra BORI BBL møtte: Ingen

Den oppsatte saksliste ble referert

1. Konstituering

1. Valg av møteleder

Valgt ble: Richard Killi

2. Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra sameierne: 9 stemmeberettigede, 4 fullmakter Totalt: 13 sameiere.

3. Valg av sekretær og 2 sameiere til å undertegne protokollen.

Richard Killi ble valgt til sekretær.

Lars Brede Olsen og Kjersti Ihle til å underskrive protokollen.

4. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøte var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Møtet er forvarslet og innkallingen sendt ut i tide.

2. Styrets årsmelding for 2024

Styrets årsmelding for 2024 er vedlagt innkallingen.

Årsmeldingen tas til orientering

3. Årsoppgjøret for 2024

1. Årsoppgjøret for 2024

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

2. Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

Vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

1. Forslag styrehonorar for neste styreperiode: kr 114 000 (tilsvarende i fjor)

Vedtak: Godkjent

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b3de2e19-6e98-4d44-84de-5a63a7901173
visma sign
www.vismasign.com

5. Innkomne forslag

5.1 Endre vedtektenes punkt 6.3 Fellesboder

Forslag til nytt vedtak for seksjonseier:
Seksjonseier har ikke noe ansvar. Seksjonseier skal sørge for at det ikke er noe lagret i fellesboden, utover sameiets eiendeler som er til felles bruk.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar ny tekst. Vedtektene oppdateres for å gjenspeile vedtaket.

5.2 Endre vedtektenes punkt 6.3 Områdebelysning på blokkene

Forslag til nytt vedtak for sameiet:
Original utelampe.
Skumringssensorene.
Forslag til nytt vedtak for sameier:
… Alle lyspunktene utendørs tilhørende leiligheten sitt elektriske anlegg skal lyse når det er mørkt, inkludert skifte av lyspære, rele etc. …

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar ny tekst. Vedtektene oppdateres for å gjenspeile vedtaket.

6. Valg av tillitsvalgte

1. Valg av styreleder

Valgt ble: Laila Holm (1 år)

2. Valg av styremedlem

Valgt ble: Richard Killi (2 år)

3. Valg av varamedlem

Valgt ble: Kjersti Ihle (1 år)

Protokollen undertegnes av:

Richard Killi Møteleder valgt av sameiermøte	Richard Killi Sekretær valgt av sameiermøte
Lars Brede Olsen Protokollvitne valgt av sameiermøte	Kjersti Ihle Protokollvitne valgt av sameiermøte

Etter sameiermøte har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Laila Holm

Styremedlem: Richard Killi

Styremedlem: Joachim Dyremyhr

Varamedlem: Kjersti Ihle

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b3de2e19-6e98-4d44-84de-5a63a7901173
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Kjersti Marie Ihle
a79735d5-b518-49d9-b7fd-f6f43b7a4505 - 2025-04-09 08:51:09 UTC +03:00
BankID - 186f98a0-e596-40e5-bbcb-3c339c5e4370 - NO

RICHARD MORTEN KILLI
45233f31-0265-4fd5-83bc-2d7f29e0b24f - 2025-04-09 09:21:29 UTC +03:00
BankID - ec04ae37-821b-4e2b-9f73-edd593f7294c - NO

Lars Brede Olsen
32b4ad58-99df-464f-a13e-400912df5de5 - 2025-04-09 14:18:52 UTC +03:00
BankID - f3e5647f-defa-42d3-96e5-64a74437a335 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 18.08.25
Vår ref.: 532 / 66
Meglers ref.: ikke opplyst

Boligopplysninger

Seksjon	66	**Bolignr**	
Boligselskap	532 SAMEIET SKOGMOSLETTA	**Etasje**	1.etg
Adresse	SKOGMOSLETTA 4, 2053 JESSHEIM	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Stian Røen	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 18.08.25: kr 2 103,00 (Med forbehold om feil.)
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01
Felleskostnader	900	900	900	900	900	900
Garasjeplass	100	100	100	100	100	100
Kabel-tv	353	353	353	353	353	353
Malekonto	750	750	750	750	750	750
Total	2 103	2 103	2 103	2 103	2 103	2 103

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	532 SAMEIET SKOGMOSLETTA (orgnr. 991737588)
Antall enheter	78
Styrets e-post	skogmosletta@gmail.com
Styreleder	Laila Holm (92024039)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 23869316)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	117/420
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 1 103,00
Formue	kr 47 091,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Det er 18 seksjonseierne som har kjøpt garasjer. Det er 2 garasjeanlegg, ett med 8 garasjer i tilknytning til søppelanlegget og et anlegg med 10 garasjer i eget bygg. Garasjer kan kun eies av seksjonseiere i Sameiet og kan kun selges eller leies ut til seksjonseier i Sameiet. Den enkelte seksjonseier skal holde garasjen forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Det er seksjonseier som har ansvaret for salg av garasje. De kan selges til markedspris eller høystbydende i Sameiet. Følger ikke garasje med til ny eier ved salg av leilighet, må eier annonsere garasjen til salgs i Sameiet. Dersom garasjen ikke blir solgt vil bruksretten opphøre etter rimelig tid og deretter disponeres garasjen av sameiet.

Felleskostnadene øker 01.07.23 med 350 kr måneden ifm. maling av hele sameiet i 2024 eller 2025. Årsmøtet har besluttet å bygge opp en vedlikeholdskonto på 5 MNOK. Ekstra innkreving ifm. maling vil fortsette til vedlikeholskonto er nådd. Fra 01.01.2024 øker innkreving garasje til 100 kr per måned.

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjons-loven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 213**
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 213**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 570**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 750**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 000**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger	**kr 3 250**
Kun boligopplysninger	**kr 2 250**
Meglerbrev for garasjesameier på Colosseum Park og Tjuvholmen	**kr 1 875**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Tirsdag 8.4.2024 kl 19:00 avholdes årsmøte i Sameiet Skogmosletta på Lykkebo (møterommet ligger på baksiden i underetasjen).

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
2. **ÅRSMELDING FOR 2024**
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
4. **GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Jessheim, 23.3.2025

I styret for Sameiet Skogmosletta

Joachim Dyremyhr Laila Holm Richard Killi

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av sekretær og to sameiere til å signere protokollen

1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
Møtet er forvarslet og innkallingen sendt ut i tide.

2. ÅRSMELDING FOR 2024
Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

3.1 Årsoppgjøret for 2024
Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3.2 Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak: Godkjennes

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

4.1 Styrehonorar
Styrehonoraret foreslås til kr 114 000 (tilsvarende de siste årene).
Honoraret fordeles internt av styret.

Forslag til vedtak: Godkjennes

5. INNKOMNE FORSLAG
5.1 Endre vedtektenes punkt 6.3 Fellesboder
Dagens vedtak for seksjonseier:

> Seksjonseier har ikke noe ansvar, men ansvar for at det ikke settes igjen søppel og områdene holdes ryddig og rene.

Forslag til nytt vedtak for seksjonseier:

Seksjonseier har ikke noe ansvar. Seksjonseier skal sørge for at det ikke er noe lagret i fellesboden, utover sameiets eiendeler som er til felles bruk.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar ny tekst. Vedtektene oppdateres for å gjenspeile vedtaket.

5.2 Endre vedtektenes punkt 6.3 Områdebelysning på blokkene

Dagens vedtak for sameiet:
Original utelampe.
Dagens vedtak for sameier:
... Påse at alle lyspunktene har fungerende pære og er påslått. ...

Forslag til nytt vedtak for sameiet:
Original utelampe.
Skumringssensorene.
Forslag til nytt vedtak for sameier:
... Alle lyspunktene utendørs tilhørende leiligheten skal lyse når det er mørkt, inkludert skifte av lyspære, rele etc. ...

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar ny tekst. Vedtektene oppdateres for å gjenspeile vedtaket.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

6.1 Valg av styreleder for 1 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Skogmosletta Sameie
STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Laila Holm	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	:	Joachim Dyremyhr	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:	Richard Killi	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

	:	Kjersti Ihle	(valgt for 1 år i 2024)

Selskapsinformasjon

Skogmosletta Sameie ble stiftet 18.2.2009 og har organisasjonsnummer 991737588.

Sameiet består av 78 boligseksjoner, fordelt på 7 bygninger.
Eiendommen har gnr 117, bnr 420 i Ullensaker kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 4 styremøter i tillegg til faste styreoppgaver og behandlet saker som:

- Bestilt container til vårdugnad
- Budsjettering
- Jevnlig kontakt med utbygger av omkjøringsveien alt fra støygjerder til rydding
- Fulgt opp utbygger av ny omkjøringsvei
- Utarbeide mulighet for søppelbrønner istedenfor dagens søppelconteinere, inkludert mulig tomtebytte med Skogmo Vel (pågående)
- Termofotografert sikringsskapene
- Påvirket slik at det ble laget ett fotgjengerfelt ved innkjøringen
- Feilsøking på defekt utelampe
- Fjernet farlig avfall fra bodene
- Vurdert reklamasjon til utbygger/kommunen for utbedringer sameiet har gjennomført
- Erstattet røykvarslere i alle fellesganger

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

Godkjent av styret, den 11.2.2025

INFORMASJON OM SAMEIET SKOGMOSLETTA

Sameiet Skogmosletta ble stiftet 18.2.2009.

Sameiets styre har ikke kontor, men kontaktes på e-post skogmosletta@gmail.com eller via den lukkede gruppa «Sameiet Skogmosletta» på Facebook.

Vedtekter/husordensregler
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet som kan lastet ned på sameiet sin Facebookside.

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

Last ned dokumentet «HMS og Internkontroll Sameiet Skogmosletta» på sameiet sin Facebook side for flere detaljer.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.
Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern i fellesgangene og elektriske fellesanlegg.

Brannsikringsutstyr
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, må det skiftes umiddelbart av eier av boenheten. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting. Se «HMS og Internkontroll Sameiet Skogmosletta».

Vaktmestertjeneste
Sameiet har avtale med Tom-Vidar Severinsen om vaktmestertjenester som inkluderer plenklipping, snømåking og strøing. Han kan også utføre andre tjenester, som da sameiet må betale ekstra for.

Renhold
Sameierne må selv å vaske fellesgangen. Se eget dokument på sameiet sin Facebook side.

Vektertjeneste/kameraovervåkning:
Sameiet har ikke avtale med noen om vektertjeneste.

Parkering
Sameiet har parkeringsplasser og 18 garasjer. Parkeringsplassene er til fri bruk, mens garasjene er eiet av enkelte av sameierne i Sameiet.

Nøkler og låser til egen dør, fellesgang, felles bod og søppelbod
Nøkler og låser ivaretas av den enkelte sameier for egen dør, fellesgang og fellesbod.

Nøkkel til søppelbod kan lånes ved henvendelse til styret slik at den enkelte selv kan betale for å lage en kopi.

Utleie
Styret ber om å bli informert om leietakere i seksjonene, slik at det finnes en oversikt over hvem som bebor bygningen. Sameier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både sameier og leietaker. Korttidsutleie er tillatt inntil 60 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

Kabel-TV, bredbånd og telefoni
Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08–19 og lørdag 09–16. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ for mer informasjon.
Kabel-tv-dekoder eller annet fastmontert utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting. Se mer informasjon i «HMS og Internkontroll Sameiet Skogmosletta».

Energimerking
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av sameier på www.energimerking.no.

Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	***Årstall***
Malt utvendig 1 strøk	2009
Malt utvendig 2 strøk Mørkegråfarven er S7502-Y Lysegråfarven er NCS 4005-R80B	2016
Erstattet / justert skjeve/underdimensjonerte verandaer i 2 etasje	2023

Vedlikehold utføres i henhold til Sameiets vedlikeholdsplan.

Forsikringer
Bygninger
Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr:

- Skogmosletta 1 = 23869316
- Skogmosletta 2 = 23869579
- Skogmosletta 3 = 23869612
- Skogmosletta 4 = 23869649
- Skogmosletta 5 = 23869708
- Skogmosletta 6 = 23869737
- Skogmosletta 7 = 23869759

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak. Sameier dekker egenandelen ved bruk av forsikringen.

Sameier plikter å kontakte styret dersom det har oppstått skader på bygningen og før skade meldes til forsikringsselskap.

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyr
Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000

Sameiet Skogmosletta

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Skogmosletta
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 894 461	1 669 539	1 896 000	1 896 408
Annen driftsinntekt		0	2 000	0	0
Sum driftsinntekter		**1 894 461**	**1 671 539**	**1 896 000**	**1 896 408**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	130 074	130 074	130 000	130 074
Konsulenttjenester	3	106 222	174 123	85 000	88 500
Kontingenter	4	517	2 900	3 000	0
Rep og vedlikehold	5	48 089	1 263 135	372 000	639 998
Forsikringer		154 299	129 641	143 000	167 000
Energi og fyring	6	4 140	5 849	6 000	5 000
Kabel-TV og telefoni	7	317 136	300 784	330 000	333 000
Driftskostnader	8	99 245	94 749	90 750	100 400
Andre driftskostnader	9	25 953	39 997	22 500	28 998
Sum driftskostnader		**885 674**	**2 141 251**	**1 182 250**	**1 492 970**
Driftsresultat før finansposter		**1 008 787**	**-469 712**	**713 750**	**403 438**
Finansielle poster					
Finansinntekt		86 023	40 780	10 000	70 000
Sum finansposter		**86 023**	**40 780**	**10 000**	**70 000**
Årsresultat		**1 094 810**	**-428 932**	**723 750**	**473 438**
Overført til annen egenkapital	10	-41 766	-467 329	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	10	1 136 576	38 397	0	0
Sum disponering		**1 094 810**	**-428 932**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Skogmosletta
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		2 185 935	1 049 359
Sum finansielle anleggsmidler		2 185 935	1 049 359
Sum anleggsmidler		**2 185 935**	**1 049 359**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		133 801	132 492
Kundefordringer		4 206	11 682
Sum fordringer		138 007	144 174
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 349 541	1 428 179
Sum omløpsmidler		**1 487 548**	**1 572 353**
SUM EIENDELER		**3 673 482**	**2 621 712**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Skogmosletta
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 481 066	1 522 832
Vedlikeholdsfond	10	2 185 935	1 049 359
Sum egenkapital		**3 667 001**	**2 572 191**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	49 120
Annen kortsiktig gjeld	11	6 482	401
Sum kortsiktig gjeld		6 482	49 521
Sum gjeld		**6 482**	**49 521**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 673 482**	**2 621 712**

Sameiet Skogmosletta

Laila Holm	Richard Morten Killi	Joachim Alexander Ingeborgrud Dyremyhr
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	841 500	1 030 500	842 400	842 400
3602	Ekstraordinære felleskostnader	701 250	351 750	702 000	702 000
3606	Kabel TV/bredbånd	330 111	278 289	330 000	330 408
3607	Garasje	21 600	9 000	21 600	21 600
Sum felleskostnader		**1 894 461**	**1 669 539**	**1 896 000**	**1 896 408**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	114 000	114 000	114 000	114 000
Arbeidsgiveravgift	16 074	16 074	16 000	16 074
Sum lønnskostnader	**130 074**	**130 074**	**130 000**	**130 074**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 563	5 500	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar	73 440	64 323	74 000	77 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	5 000	5 000
Juridisk bistand	27 219	0	0	0
Teknisk bistand	0	104 300	0	0
Sum konsulenttjenester	**106 222**	**174 123**	**85 000**	**88 500**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre kontingenter	517	2 900	3 000	0
Sum kontingenter	**517**	**2 900**	**3 000**	**0**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	358	33 721	10 000	9 999
Vedlikehold elektro	43 600	2 568	0	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	2 146	0	5 000	5 000
Vedlikehold garasjer	0	9 359	0	0
Vedlikehold brannsikring	0	7 319	15 000	0
Dugnadskostnader	1 986	3 973	7 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	9 999
Større vedlikehold/påkostninger	0	1 206 195	325 000	600 000
Sum vedlikeholdskostnader	**48 089**	**1 263 135**	**372 000**	**639 998**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	4 140	5 849	6 000	5 000
Sum energi og fyring	**4 140**	**5 849**	**6 000**	**5 000**

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	317 136	300 784	330 000	333 000
Sum kabel-TV og telefoni	**317 136**	**300 784**	**330 000**	**333 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	95 620	94 749	90 750	100 400
Snøbrøyting/strøing/feiing	3 625	0	0	0
Sum driftskostnader	**99 245**	**94 749**	**90 750**	**100 400**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	12 747	21 119	0	0
Søppeltømming/container	5 185	5 185	6 000	7 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	2 000	0
Verktøy og redskaper	559	1 617	5 000	5 000
Driftsmateriale	384	0	0	0
Annet driftsmateriale	462	0	0	9 999
Kontorrekvisita	3 622	1 702	3 000	3 999
Kostnader tillitsvalgte	0	334	0	0
Generalforsamling/årsmøte	0	2 040	3 500	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	5 000	0	0
Øredifferanser	-4	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	**25 953**	**39 997**	**22 500**	**28 998**

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	2 572 191	3 001 123
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-41 766	-467 329
Overført til vedlikeholdsfond	1 136 576	38 397
Sum opptjent egenkapital 31.12	3 667 001	2 572 191
Vedlikeholdsfond 31.12	2 185 935	2 185 935
Annen egenkapital 31.12	1 481 066	1 522 832
Sum egenkapital 31.12	**3 667 001**	**2 572 191**

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre påløpte kostnader	373	401
Uopptjent inntekt	6 109	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**6 482**	**401**

Note 12 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**1 522 832**	**1 990 161**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	1 094 810	-428 932
Endringer i andre langsiktige poster	-1 136 576	-38 397
B. Årets endring i arbeidskapital	-41 766	-467 329
C. Arbeidskapital 31.12	**1 481 066**	**1 522 832**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 487 548	1 572 353
- Kortsiktig gjeld	6 482	49 521
= Arbeidskapital 31.12	**1 481 066**	**1 522 832**

532 Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato
Dyremyhr, Joachim A I	**2025-02-18**

Identifikasjon

bankID Dyremyhr, Joachim A I

Navn	Dato
KILLI, RICHARD MORTEN	**2025-02-17**

Identifikasjon

bankID KILLI, RICHARD MORTEN

Navn	Dato
Holm, Laila	**2025-02-17**

Identifikasjon

bankID Holm, Laila

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Sameiet Skogmosletta

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skogmosletta som viser et overskudd på NOK 1 094 810. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 20. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

SIGNICAT

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

20.02.2025 12:34:15

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

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 117, Bruksnummer 420, Seksjonsnummer 66 i 3209 ULLENSAKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	29.08.2025 kl. 15.18
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	29.08.2025 kl. 15.16

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/491338-1/200 11.05.2023 14:43 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 630 000
Omsetningstype: Fritt salg
RØEN STIAN HUSBY
FØDT: 24.05.1991
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:

2022/350689-1/200 30.03.2022 21:00 **FORKJØPSRETT**

Rettighetshaver: SKOGMO EIENDOM AS
ORG.NR: 912 486 990
Kjøpesum: 22 000 kroner
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/350689-2/200 30.03.2022 21:00 **BRUKSRETT**

Rettighetshaver: SKOGMO EIENDOM AS
ORG.NR: 912 486 990
Bestemmelse om midlertidig avståelse i anleggsfasen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/350689-3/200 30.03.2022 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: SKOGMO EIENDOM AS
ORG.NR: 912 486 990
Bestemmelse om anlegg av støyreduserende tiltak
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/350689-4/200 30.03.2022 **ERKLÆRING/AVTALE**

21:00
Rettighetshaver: ULLENSAKER KOMMUNE
ORG.NR: 933 649 768
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2107728-1/200 17.10.2024 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 670 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

2006/295051-1/200 22.06.2006 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 66
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/79

2020/262800-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0235 GNR: 117 BNR: 420 FNR: 0 SNR: 66

2024/228940-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3033 GNR: 117 BNR: 420 FNR: 0 SNR: 66

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

Ambita

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	8689441	Nina Skoglund	19.08.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 117 BNR: 420 SNR: 66

Forespørsel datert: 15.08.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 11222,6 m^2. ☒ Snr. 66 har en andel på 1/79 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 bolig i reguleringsplan for «Skogmo» m/best. vedtatt 13.12.1993.

Endringer: bebyggelsesplan for felt B10 vedtatt 21.11.2005.

☐ Eiendommen er ikke regulert.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Omkjøringsvegen Jessheim» vedtatt 18.06.2019.

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. 7544,-.

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 2006.

Garasje byggemeldt.
Tilbygg byggemeldt .

☒ Har ferdigattest.

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ 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.
- ☐ Kommuneplanbestemmelser.
- ☒ Matrikkelbrev.
- ☒ Ferdigattest.
- ☐ Midlertidig bruksattest.
- ☒ Eiendomskart.
- ☒ VA-kart.
- ☐ Støykart.


Y 621500
Y 621600
X 6668800
X 6668700
Skogmovegen
Skogmosletta
117/395
117/396
117/397
117/398
117/399
117/400
117/401
117/405
117/421
117/420
117/205
117/179
117/203
117/204
117/202
117/201
117/443
117/302
117/304
117/303
117/305
117/345
117/346


Y 621500
Y 621600
X 6668800
X 6668700
117/394
117/395
117/396
117/397
117/398
117/399
117/400
117/401
117/421
117/420
117/179
117/203
117/204
117/202
117/201
117/448
117/302
117/303
117/304
117/305
117/306
117/345

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	117
Bruksnummer:	420
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	66

Utskriftsdato/klokkeslett:	19.08.2025 kl. 12:24
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:	20.06.2006
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 79 i matrikkelenhet 117 / 420
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		240591	RØEN STIAN HUSBY	H0105	Skogmosletta 4 2053 JESSHEIM	1 / 1

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 - 117/420		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420		
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/14		
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/15		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/15		
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/16		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/16		
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/17		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/18	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/18	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/19	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/19	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/20	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/20	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/21	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/21	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/22	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/22	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/23	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/23	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/24	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/24	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/25	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/25	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/26	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/26	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/27	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/27	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/28	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/28	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/29	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/29	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/30	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/30	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/31	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/31	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/32	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/32	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/33	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/33	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/34	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/34	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/35	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/35	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/36	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/36	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/37	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/37	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/38	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/38	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/39	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/39	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/40	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/40	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/41	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/41	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/42	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/42	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/43	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/43	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/44	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/44	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/45	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/45	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/46	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/46	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/47	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/47	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/48	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/48	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/49	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/49	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/50	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/50	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/51	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/51	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/52	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/52	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/53	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/53	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/54	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/54	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/55	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/55	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/56	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/56	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/57	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/57	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/58	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/58	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/59	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/59	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/60	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/60	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/61	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/61	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/62	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/62	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/63	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/63	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/64	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/64	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/65	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/65	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/66	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/66	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/67	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/67	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/68	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/68	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/69	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/69	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/70	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/70	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/71	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/71	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/72	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/72	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/73	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/73	
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/74	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/74	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/75		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/75		
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/76		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/76		
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/77		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/77		
		Omnummerert til:	3209 - 117/420/0/78		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/420/0/78		

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 - 117/420		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420		
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/2		
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/3		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/3		
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/4		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/4		
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/5		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/5		
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/6		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/6		
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/7		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/7		
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/8		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/8		
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/9		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/9		
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/10		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/10		
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/11		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/11		
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/12		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/12		
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/13		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/13		
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/14		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/14		
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/15		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/15		
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/16		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/16		
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/17		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/18	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/18	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/19	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/19	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/20	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/20	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/21	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/21	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/22	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/22	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/23	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/23	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/24	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/24	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/25	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/25	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/26	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/26	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/27	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/27	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/28	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/28	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/29	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/29	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/30	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/30	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/31	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/31	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/32	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/32	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/33	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/33	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/34	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/34	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/35	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/35	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/36	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/36	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/37	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/37	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/38	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/38	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/39	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/39	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/40	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/40	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/41	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/41	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/42	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/42	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/43	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/43	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/44	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/44	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/45	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/45	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/46	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/46	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/47	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/47	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/48	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/48	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/49	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/49	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/50	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/50	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/51	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/51	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/52	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/52	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/53	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/53	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/54	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/54	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/55	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/55	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/56	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/56	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/57	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/57	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/58	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/58	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/59	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/59	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/60	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/60	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/61	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/61	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/62	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/62	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/63	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/63	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/64	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/64	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/65	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/65	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/66	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/66	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/67	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/67	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/68	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/68	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/69	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/69	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/70	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/70	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/71	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/71	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/72	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/72	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/73	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/73	
		Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/74	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/74	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/75
Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/75
Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/76
Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/76
Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/77
Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/77
Omnummerert til:	3033 - 117/420/0/78
Omnummerert fra:	0235 - 117/420/0/78

Seksjonering	20.06.2006	
Seksjonering		

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0235 - 117/420	0
Mottaker	0235 - 117/420/0/66	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 23 439 972
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6668698 Øst: 621581
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	12	Datoer	
Bruksareal bolig:	488	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	16.06.2006
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	20.06.2006
Bruksareal totalt:	488			Tatt i bruk:	20.06.2007
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

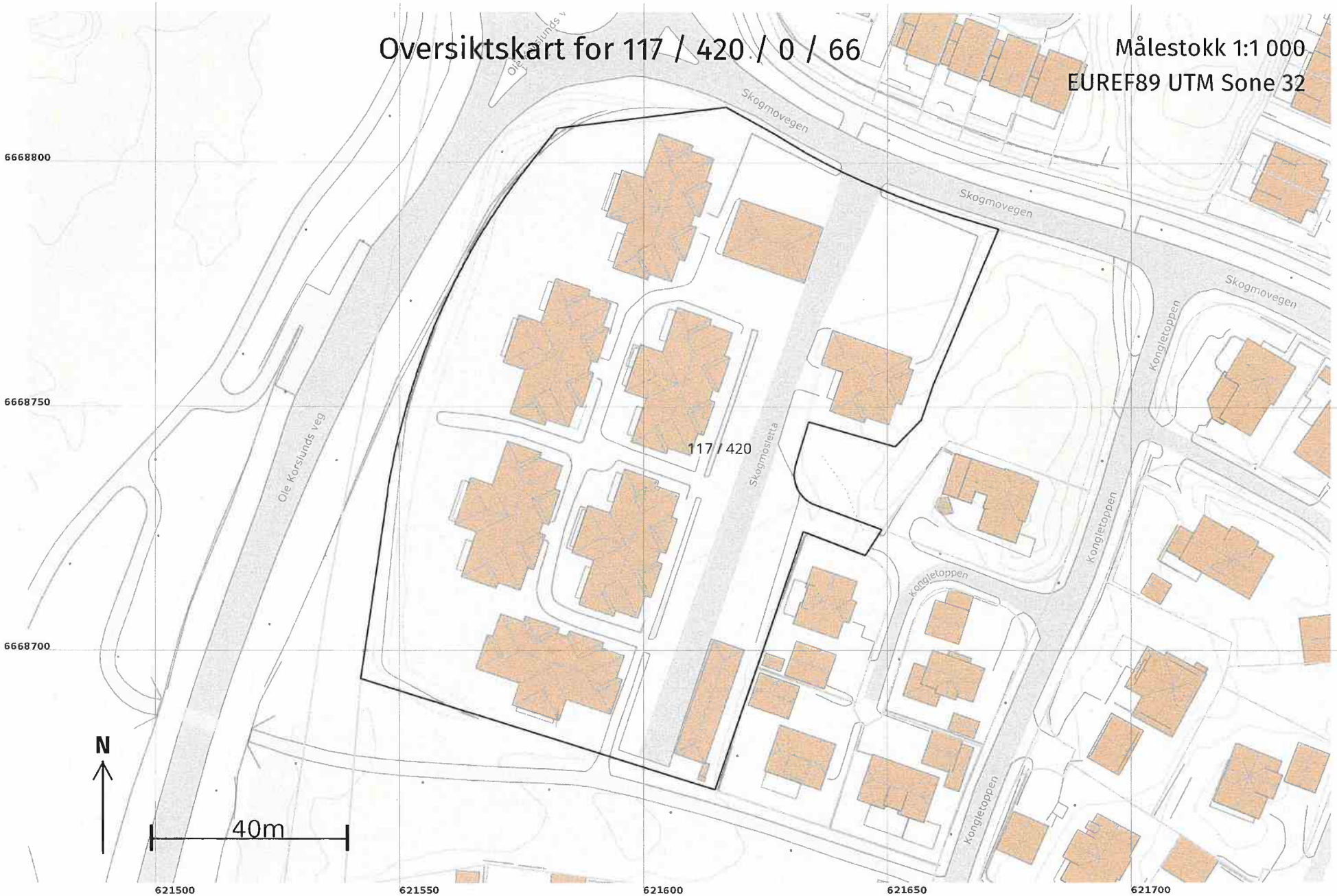
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	6	244	0	244	0	0	0	0	0
H01	6	244	0	244	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10758 Skogmosletta 4	H0105	Bolig	40	2	Kjøkken	1	1	117/420/0/66

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		3 BYGGMESTER AS		


Oversiktskart for 117 / 420 / 0 / 66
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Skogmovegen
Skogmovegen
Skogmovegen
Kongletoppen
Kongletoppen
Kongletoppen
Kongletoppen
Skogmosletta
Ole Korslunds veg
117 / 420
6668800
6668750
6668700
621500
621550
621600
621650
621700
N
40m

TEGNFORKLARING

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER TU= 35% (m.v.e. av 26.06.96)

- ÅS — BOLIGER — ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE TU = max. 30%, 2.etg.
- TS — BOLIGER — TETT SMÅHUSBEBYGGELSE TU = max. 35%, 2.etg.
- BOLIGER, JORDBRUK MIDLERTIDIG
- INDUSTRI, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIGE FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

- KJØREVEG (VEGBANE M. SKULDRE)
- GSV — GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU —"—
- ANNET TRAFIKKAREAL

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEKEPLASS

5. FAREOMRÅDER

- HØYSPENTLINJE

6. SPESIALOMRÅDER

- FRISIKTSONE

7. FELLESOMRÅDER . IKKE OFFENTLIGE

- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERING
- FELLES GANGVEG/-STI
- FELLES LEKEPLASS V."INNGANG".
- FELLES GRØNTOMRÅDER – NÆRLEKEPLASS.

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- GRENSE, ALTERNATIVE VEGFORMÅL
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- NY STØYSKJERMING
- EIENDOMSGRENSE
- TOMTEGRENSE, PLANLAGT
- EIENDOMSGRENSE OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- FREDNINGSGRENSE
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV BYGNING SOM SKAL BEVARES
- T — TRANSFORMATOR
- PS — PUMPESTASJON
- PÅBUDT AVKJØRSEL
- ANBEFALT AVKJØRSEL

MÅLESTOKK 1 : 1000

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR :

SKOGMO

– DEL AV SKOGHEIM, GNR. 117, BNR. 6, JESSHEIM.

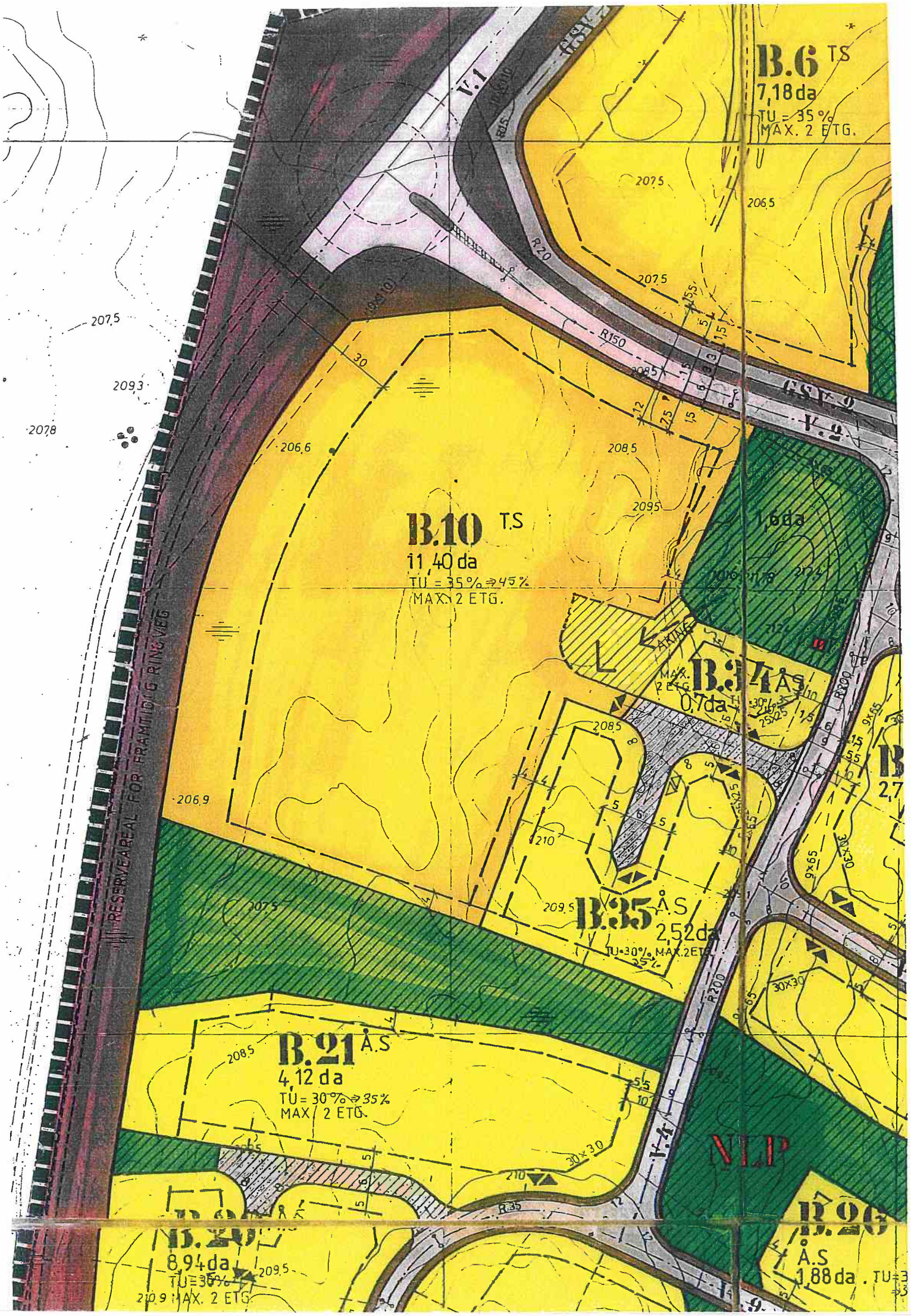
REGULERINGSBESTEMMELSENE ER PÅFØRT KARTET/FØLGER SOM VEDLEGG

N

781 C

REVISJON		DATO 11.10.93	SAKSB./TEGN. sun
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
FORVARSEL/ANNONSE		26.02.93	
1.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR. 80/93	09.06.93	
OFFENTLIG ETTERSYN	01.07.93 – 27.08.93		
2.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR. 153/93	20.10.93	
OFFENTLIG ETTERSYN			
3.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR.		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGENGODKJENNING)	SAKSNR. 95/93	13.12.93	
KUNNGJØRING		13.01.94	

PLANEN UTARBEIDET AV: EIENDOMSPROSJEKTERING V. ANDERS GUNNESTAD, SIV.ARK.MNAL • GRIMME	SAKSB./TEGN.	SAK/NR.	DATO	ARK.NR.
			21.05.93	


B.6 TS
7,18 da
TU = 35 %
MAX. 2 ETG.
B.10 T.S
11,40 da
TU = 35 % ⇒ 45 %
MAX. 2 ETG.
1,0 da
0,7 da
B.35 Å.S
2,52 da
TU=30 % MAX.2ETG.
B.21 Å.S
4,12 da
TU = 30 % ⇒ 35 %
MAX. 2 ETG.
8,94 da
TU=30 %
MAX. 2 ETG
Å.S
1,88 da
RESERVEAREAL FOR FRAMTIDIG RINGVEG
V.1
V.2
V.4
R150
R200
R20
R30
R35
207,5
206,5
209,3
207,8
206,6
208,5
209,5
206,9
210
209,5
208,5
210,9
30x30
9x65
9x55
NLP

Vedtatt av Ullensaker
Herredsstyre den 13.12.93.

Journ.nr: 93/00864
Arkivkode: L12
Saksbeh.: BMS

.....
Ordfører.

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "SKOGMO - DEL AV SKOGHEIM, GNR. 117 BNR. 6, JESSHEIM."

PLANEN ER DATERT: 21.05.93, revidert 11.10.93.
BESTEMMELSENE ER DATERT: 21.05.93, revidert 11.10.93.

§ 1.

Generelt

1) Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

2) I planen er det regulert områder til følgende formål:

Byggeområder:
- Boliger - åpen småhusbebyggelse (B.04, B.11, B.15-B.16, B.20-B.28, B.30-B.35)
- Boliger - åpen småhusbebyggelse/midlertidig landbruk inntil 10 år. (B.03)
- Boliger - tett småhusbebyggelse (B.1-B.10, B.12-B.14)
- Boliger - tett småhusbebyggelse/midlertidig landbruk inntil 10 år (B.01-B.02)

Trafikkområder (offentlige):
- Kjøreveger
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Annet trafikkareal

Spesialområder:
- Frisiktsoner - inngår i øvrige formål

Fellesområder:
- Felles avkjørsel
- Felles parkering
- Felles gangvei/-sti
- Felles lekeplass
- Felles grøntområder

§ 2.

Fellesbestemmelser

1) God byggeskikk skal ivaretas, og:

- Bygningsrådet skal ved sin behandling av bebyggelsesplaner påse at det blir variasjon i bebyggelsesformer, slik at monotoni unngås.

- Ved behandlingen av byggemeldinger skal bygningsrådet påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, material- og fargevalg. Kravet gjelder også garasje og uthus.

2) Bebyggelsens høyde og form:

- Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer. Måleverdig loft i henhold til BF 23:11 medregnes i etasjeantallet.

  I tillegg kan bebyggelsen ha sokkeletasje der terrenget gjør det naturlig.

- Mønehøyden skal ikke overstige 9 m og gesimshøyden 7 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

- Bygningene skal ha skråtak.
  Takvinkel skal ikke være større enn 40°.

3) Gjerder over 1 m, samt støttemurer og lignende bygningsmessige anlegg, skal godkjennes av bygningsrådet.

4) Eksisterende, karakteristiske vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad. Hogst skal først foretas etter at bebyggelse, veger og anlegg er midlertidig stukket ut.

Ingen tomt eller annet areal må beplantes med trær eller busker m.v. som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for den offentlige ferdsel.

5) Utomhusarealene, herunder parkeringsplasser, skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse/anlegg tas i bruk.

6) Det skal utarbeides tekniske planer for veier, vann og avløp for området. Disse skal forelegges kommuneingeniøren for godkjenning før området bebygges.

7) For byggeområder inntil nåværende og framtidige hoved-/samleveger kan bygningsrådet kreve at det foretas støyberegninger i samband med bebyggelsesplan eller byggemelding.

Miljøverndepartementet retningslinjer T-8/79 følges. Eventuelle støybeskyttelsestiltak iverksettes samtidig med utbyggingen.

8) Dispensasjon fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

9) Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelsene kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

§ 3.

Byggeområder

1) Boliger - åpen småhusbebyggelse:

- I disse områdene skal kun oppføres småhus med innbyrdes avstand minst 8 m, målt som angitt i BF 23:13.

- Største tillatte tomteutnyttelse/TU = ~~30%~~. TU= 35% (m.v.e. av 26.06.96)

- Før et område kan bebygges skal det utarbeides tomtedelingsplan for området før det gis byggetillatelser. Dersom endelig tomtedelingsplan ikke fraviker fra deling som er angitt stiplet på reguleringsplanen, frafaller kravet om egen tomtedelingsplan.

- Ved fastsetting av byggegrenser på hver enkelt tomt i tomtedelingsplanen, kan bygningsrådet tillate at bolighus plasseres nærmere tomtegrense enn 4 m.

- Ved byggemelding av bolighus skal det på situasjonsplanen være vist plassering av dobbeltgarasje, oppstillingsplass for en bil, samt snuplass på egen eiendom, selv om garasjen(e) ikke skal oppføres samtidig med boligen.

2) Boliger - tett småhusbebyggelse:

- I disse områdene skal oppføres kjedehus, rekkehus o.l., samt gruppebebyggelse med mindre avstand mellom de enkelte hus enn 8 m - i.h.t. BR 30:3221.

- Før et område kan bebygges skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan i.h.t. PBL § 28.2 for området.

- Største tillatte tomteutnyttelse/TU = 35%. *

- I hvert område skal det avsettes plass til inngangslekeplasser i henhold til kommunens retningslinjer.

- Gjennom bebyggelsesplanene skal det legges til rette for varierte bebyggelsesformer og boligstørrelser. De største delområdene skal underdeles i mindre husgrupper.

- I bebyggelsesplanen og byggemelding skal det minst avsettes:

  - 1,5 biloppstillingsplasser for ett- og to-romsleiligheter.

  - 2 biloppstillingsplasser for større leiligheter.

Herav skal minst 1 plass pr. leilighet være i garasje/ carport.

§ 4.

Trafikkområder

1) Veger:

- Kjøreveger og gang-/sykkelveger m.v. skal oppårbeides som vist i planen.
  For krysset mellom Rv. 174 og veg V.1, samt tilstøtende busslomme skal det utarbeides en teknisk plan (byggeplan), som forelegges Statens Vegvesen til godkjenning før opparbeidelsen starter.

- Busslommen skal opparbeides samtidig med krysset mellom Rv. 174 og veg V.1

- De viste bredder på selve vegene omfatter både vegbane og vegskuldre.

- Vegenes vertikalkurvatur skal tilpasses terrenget best mulig. Bygningsrådet kan tillate mindre justeringer av vegens horisontale linjeføring der hensynet til karakteristiske terrengformasjoner tilsier det.

2) Annet trafikkareal (plass til grøfter, snøopplag, reserveareal) skal holdes ryddig og fortrinnsvis være parkmessig behandlet.

§ 5.

Spesialområder

1) Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. Frisikt for private avkjørsler skal være: 3 x 30 m.

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

§ 6.

Fellesområder

1) Avkjørsler og parkering:

- Felles avkjørsler skal være felles for og betjene de eiendommer og parseller som med piler er tilknyttet dem.

- Felles avkjørsel, veg V.12, gir adkomst til område B.04 og boligeiendommene 117/56-64 og 117/82. Område B.04 gis adkomst til V.12 over felles grøntområde og sti FS 2 mellom område B.01 og B.04.

- Felles parkering/P tilhører og betjener område B.3 og B.5.

2) Gangvei/-sti:

- Felles stier merket FS 1, FS 2 og FS 3 er felles for alle eiendommer og parseller i planområdet.

- Stiene opparbeides med grusdekke i bredde minst 1,5 m.

- Stier i området til midlertidig landbruk kan opparbeides og brukes før landbruket opphører.

3) Felles lekeplaser/L:

Områdene nyttes til inngangslekeplasser og er felles for de eiendommer/parseller som kan betjenes av lekeplassene etter kommunens retningslinjer.

4) Felles grøntområder:

- Områdene er felles for alle eiendommer og parseller i planområdet.

- I områdene anlegges nærlekeplasser, grendelekeplass og andre anlegg for lek, som angitt på planen.

Etter godkjenning i bygningsrådet kan det anlegges flere nærlekeplasser enn angitt i planen.

- Ved siden av grendelekeplassen kan oppføres bygg for barnehage og/eller grendehus innenfor de byggegrenser som er angitt på planen.

Bestemmelsene om etasjeantall, høyde og bebyggelsens form i § 2, pkt.2 gjelder for slik bebyggelse.

****

S Æ R U T S K R I F T

av møtebok for PLANUTVALGET fra møte den 960626.

Av 7 medlemmer var 7 tilstede inklusive møtende varamedlemmer.

****

ULLENSAKER KOMMUNE

M Ø T E B O K

for

PLANUTVALGET

SAKS NR: 0102/96 Jnr:04977/96 Arkivnr:L12

SAKSTITTEL:
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REG.PLAN FOR SKOGMO.
SØKNAD OM ENDRING AV UTNYTTINGSGRAD.

Vedtak:

Planutvalget godkjenner en øking av største tillatte tomteutnyttelse innenfor reguleringsplanen for "Skogmo" for feltene med åpen småhusbebyggelse, fra TU=30% til TU=35%. Dette vedtas som en mindre vesentlig endring av §3.1 i reguleringsbestemmelsene for "Skogmo" , i hht. §28-1.2 i plan- og bygninsloven.

I fbm. innsending av byggemeldinger, ber Planutvalget administrasjonen sette følgende betingelser, som en oppfølging av §2.1 og §2.2 i reguleringsbestemmelsene for "Skogmo":

1. Det vil ved behandling av byggemeldinger bli stilt strenge krav til tomte-/og terrengtilpasning av hustyper.

2. Innsendte tegninger skal være fagmessig utført, og det skal på fasader og snitt være angitt eksisterende og planlagte terrenglinjer. Forslag til sokkelhøyde (topp murkrone) skal angis på snitt.

3. De samme krav stilles til garasjer. Det vil bli vektlagt en harmonisk utforming og plassering både i fht. eget hus og i fht. nabobebyggelse.

Rett utskrift, 01.07.96

Ella-Mm. F. Lund

Særutskrift med saksframlegg og vedlegg sendt:

✓ Saksbehandler Sivertsen, her

96020173.SAR/TEMTEB

MINDRE VESENTLIG ENDRING, VEDTATT 22.05.00:

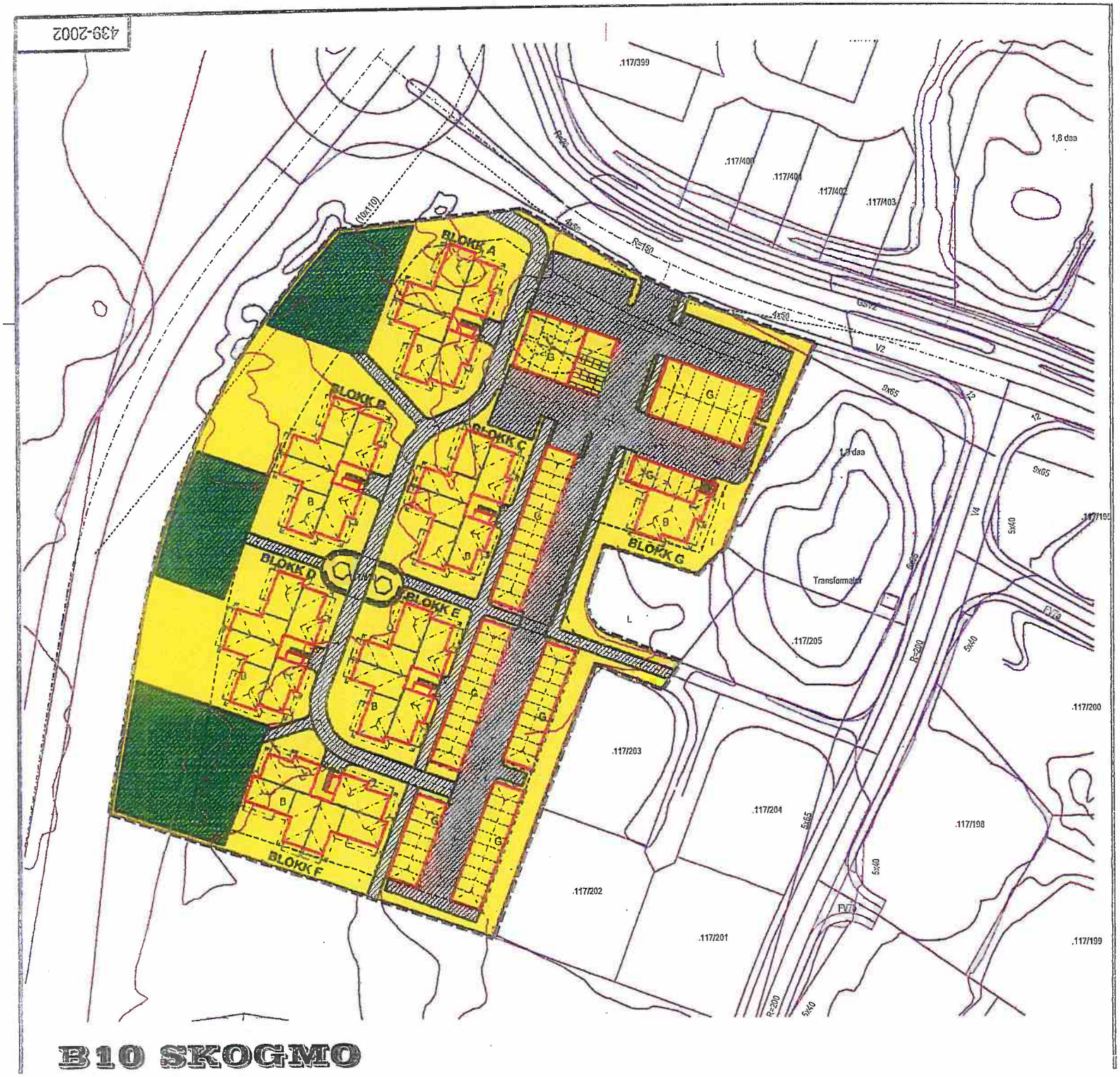
Gjelder § 3 Byggeområder

2) Boliger - tett småhusbebyggelse

* - For delfelt B10 er største tillatte tomteutnyttelse/ TU = 45 %.

-MLR

439-2002



B10 SKOGMO

Ullensaker kommune
Ordfører

BYGGEOMRÅDER

- SMÅHUSBEBYGGELSE

FELLESAREAL

- ADKOMSTVEI OG PARKERING
- GANGVEI OG KJØRBAR GANGVEI
- LEKEAREAL

STREKSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- BYGGEGRENSE
- OMRISS PLANLAGT BEBYGGELSE
- FORMÅLSGRENSE
- FRISIKT

Nedfotografert til 1:1000

TEGNINGSSTATUS: BEBYGGELSESPLAN				TEGNING NR.: 439-2002	REV.:
LOKALISERINGSFIGUR				ORIENTERING: N	
G	Vedtatt av Hovedutvalg for overordnet planlegging under sak 0181/05, jfr.plan - og bygningslovens § 28-2	21.11.05	Kåre		
F	Rammesøknad	01.12.05	Kåre	Ove	
E	Sluttbehandling / bebyggelsesplan	28.10.05	Kåre	Ove	
D	Rammesøknad	27.09.05	Kåre	Ove	
C	Justert innkjørsler, postavlæ og p.plasser.	06.09.05	Kåre	Ove	
B	Justert innkjøring og postavfallsbu. Omdisponering p.plasser	07.06.05	Kåre	Ove	
A	Justert innkjøring og postavfallsbu	20.05.05	Kåre	Ove	
Revisjon		Dato	Tegnet	Kontr.	Godkj.

Prosjekt: **Bebyggelsesplan B10 Skogmo, 2050 Jessheim**

Byggherre: 3 Bygg Mester as, Gjerdrumsvei 2, 2040 Kløfta

Tegning: **BEBYGGELSESPLAN**

Tegnet av: KÅRE	Dato: 01.02.0
Kontrollert: OVE	Dato: 21.04.0
Godkjent: OVE	Dato: 21.04.0
Prosjekterende: ARCONSULT Ove Bøe AS	
Sak nr.: 04439	
Tegn: ARK.	Målestokk: 1:500
Tegningsnr.: 439-2002	Revisjon:

SIVILARKITEKT MNAL NPA OVE BØE
ARCONSULT OVE BØE AS, BOKS 260, 2051 JESSHEIM
TLF: 63 97 31 79, FAX: 63 97 33 05
Mail: post@arconsult.no

Papirstørrelse: A0N Fra Sem og Sleni

Ullensaker kommune

Byggesak og oppmåling

3 Byggmester AS
Gjerdrumsvn 2A
2040 KLØFTA

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2007/769-27		27.11.2007

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven § 99

GNR/BNR/FNR/SNR:	117/420
Tiltakets art:	Ferdigattest for seksjonsnr. 1 til 78
Byggets/anleggets art:	Boligblokk A, B, C, D, E, F og G.
Byggested:	2050 Jessheim

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 26.11.2007 ; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

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

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

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

For Bygningssjefen

Zeeshan Ali
Rådgiver

Besøksadresse
Rådhuset, Furusethgt. 12
2050 JESSHEIM
Servicetorget
Åpningstid: 8.00-15.55

Postadresse
Postboks A,
2051 JESSHEIM

Telefon
66 10 80 00
Telefaks
66 10 80 01

Bankkonto - kommunen
6208 06 11000
Bankkonto - skatt
6345 06 02355

Org.nr.
933 649 768

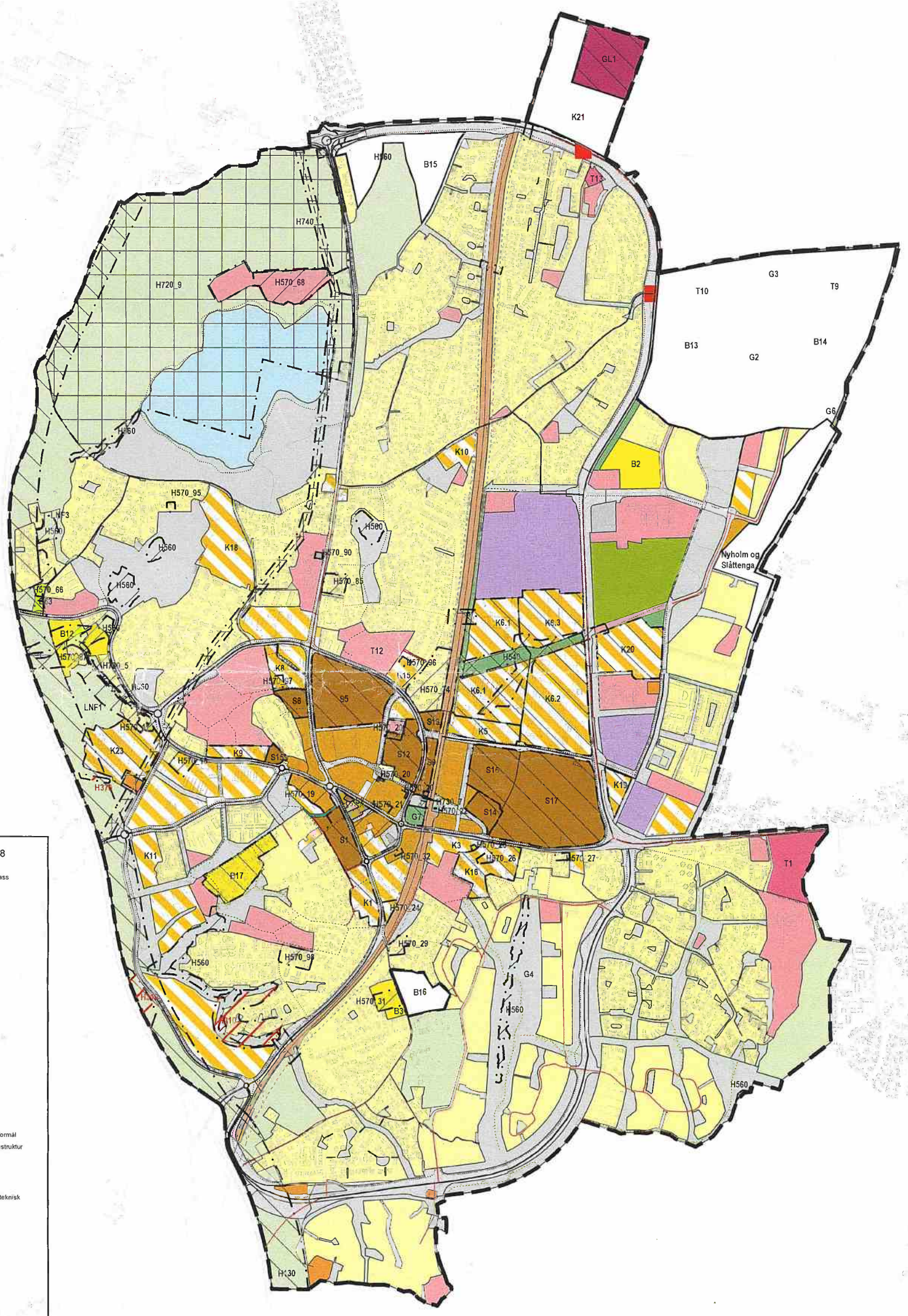
E-post
postmottak@ullensaker.kommune.no
Internett:
www.ullensaker.kommune.no

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner

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 (høyspenttrase)
- H810 Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
- Områder med ufast 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 m^2 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

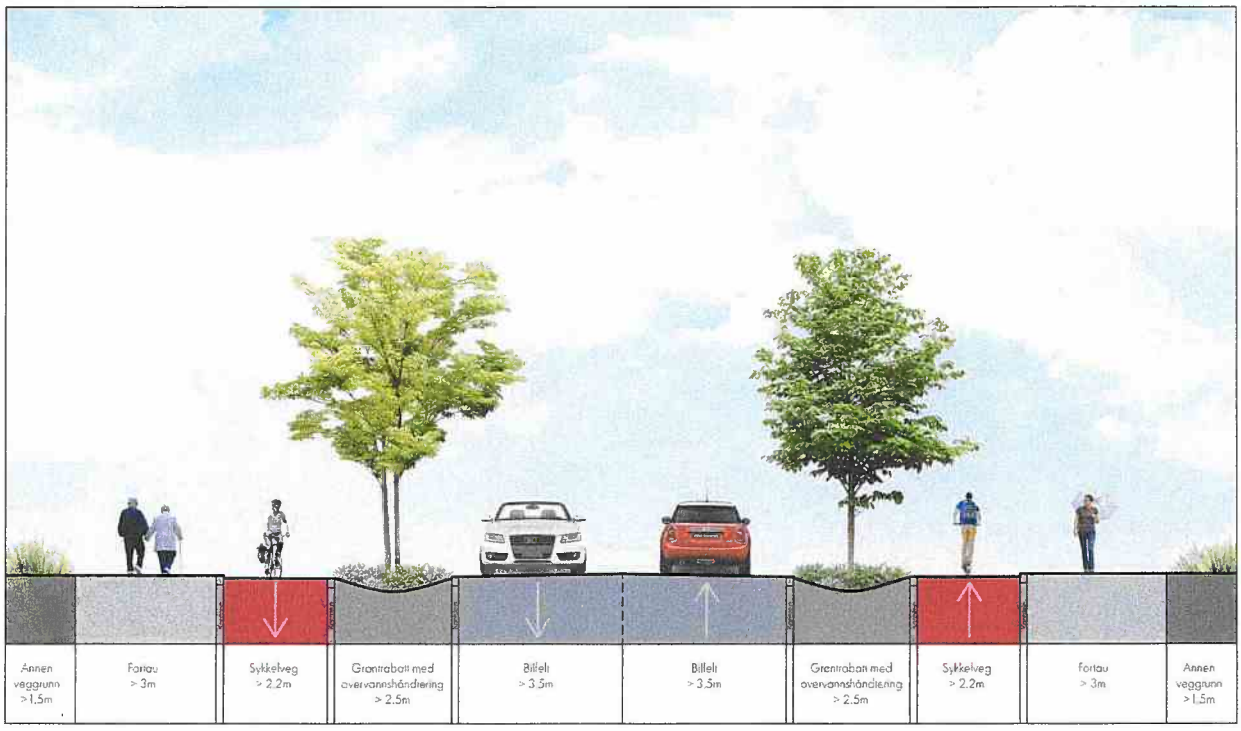
Gropavegen (H570_87)

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

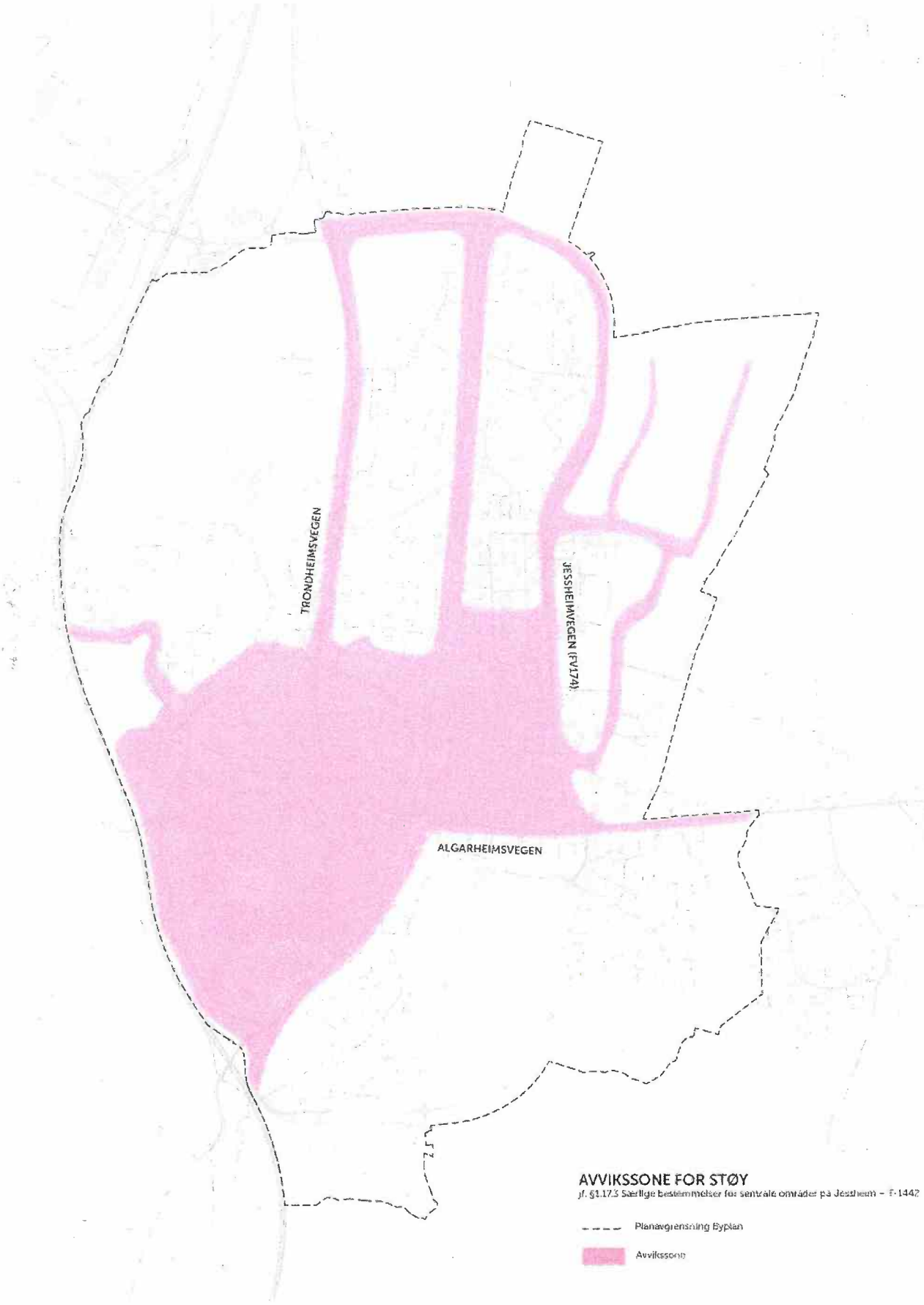
Til § 1.15 Mobilitet

Ideal prinsippsnitt

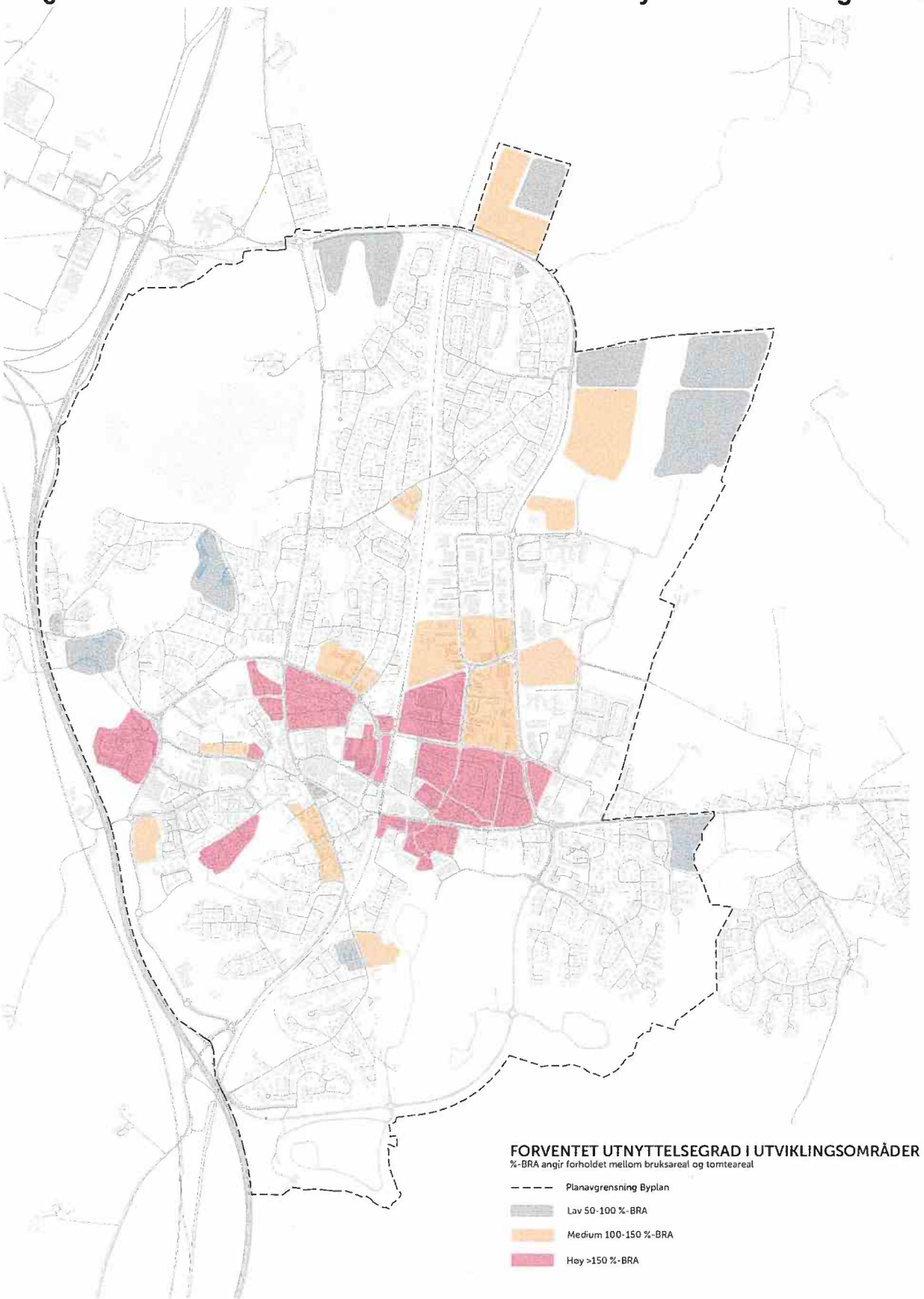
Illustrasjonen nedenfor viser idealsnittet for vegene på Jessheim. Idealet viser areal avsatt til gående, opphøyd sykkelvei, grøntareal for overvannshåndtering og kjørebane for veg. Ved regulering må snittet tilpasses situasjonen og behovet i området.



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

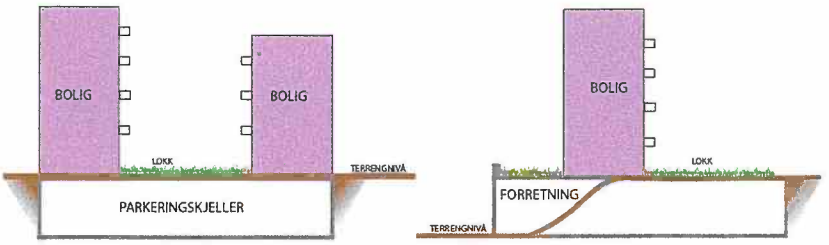
Bylogistikk defineres som alt transport av varer, utstyr, avfall og snøhåndtering som skjer innenfor en by, samt transport til og fra byene, gjennom byene og innad i selve byområdet. Bylogistikk er en kompleks sammensetning av ulike aktører, fra vareeiere og transportører til myndigheter og innbyggere.

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.



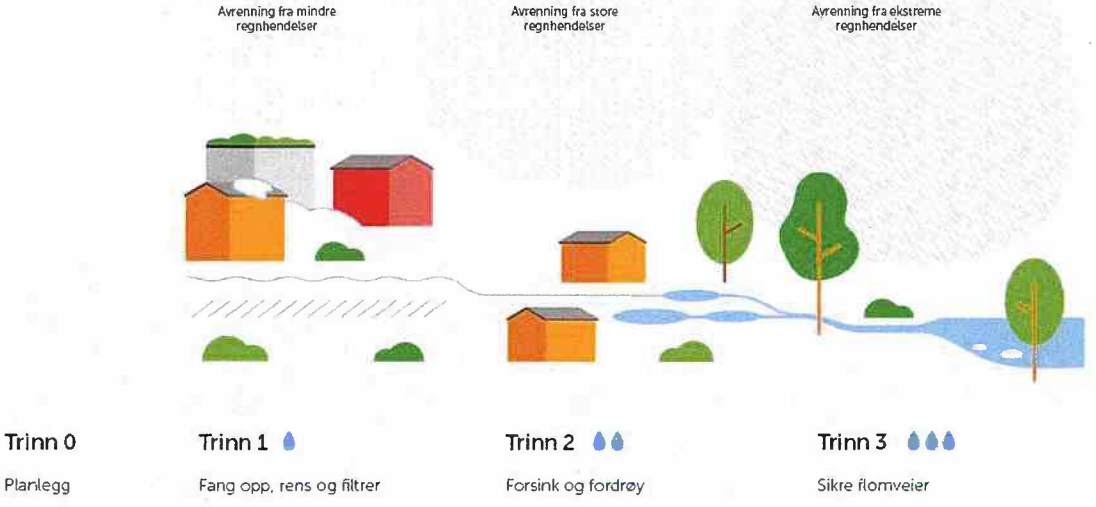
Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

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

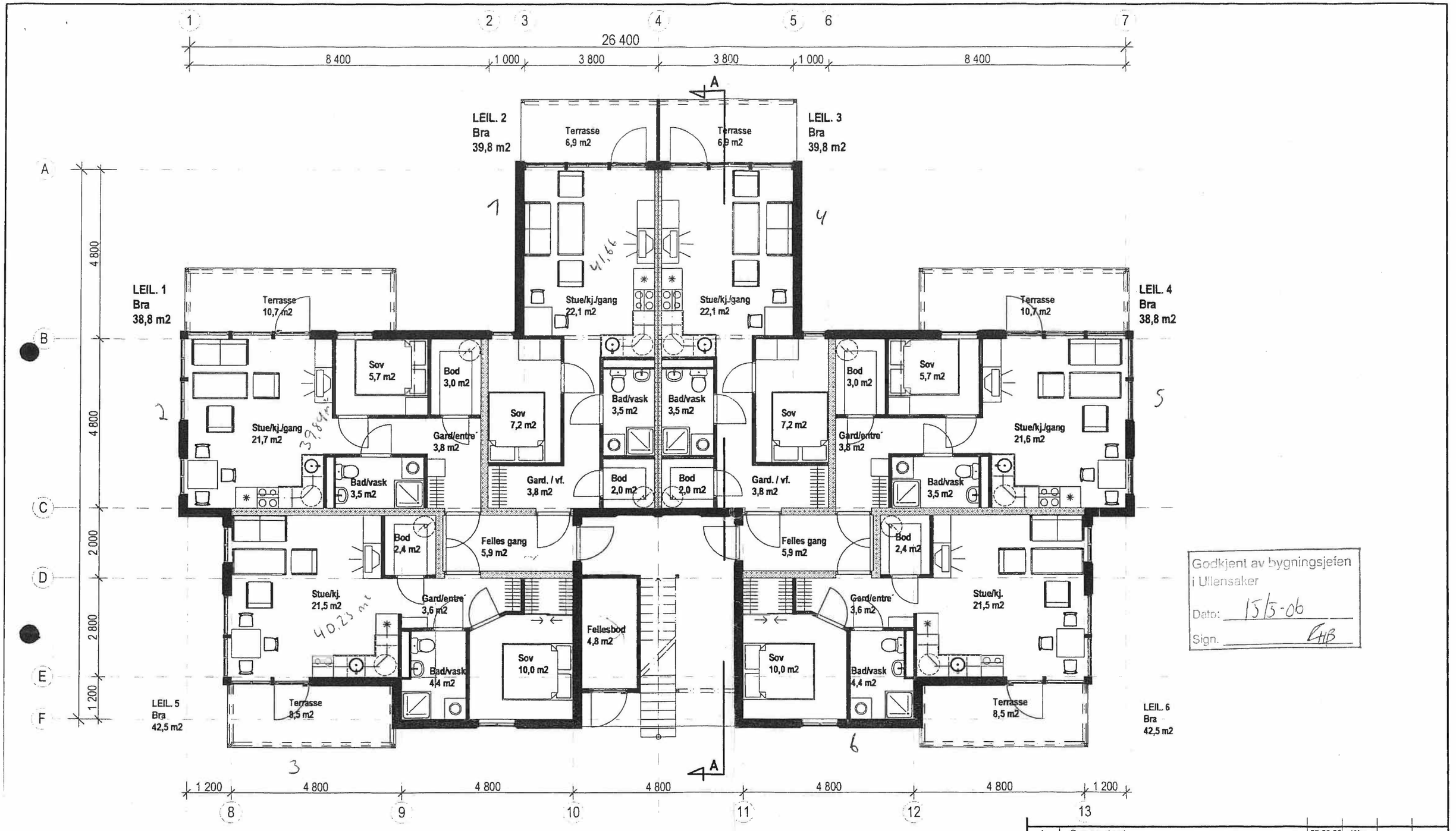
Trinn 1:
Fang og infiltrer (<20 mm)
Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte for eksempel permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

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.



2501120009ULL435031



Godkjent av bygningsjefen i Ullensaker

Dato: 15/3-06

Sign. EHB

Plan 1. etasje

Index		Dato	Tegner	Kontrolert	Godkjent
A	Rammesøknad	27.09.05	Kåre		

BLOKK A
B10 Skogmo

Plan 1. etasje

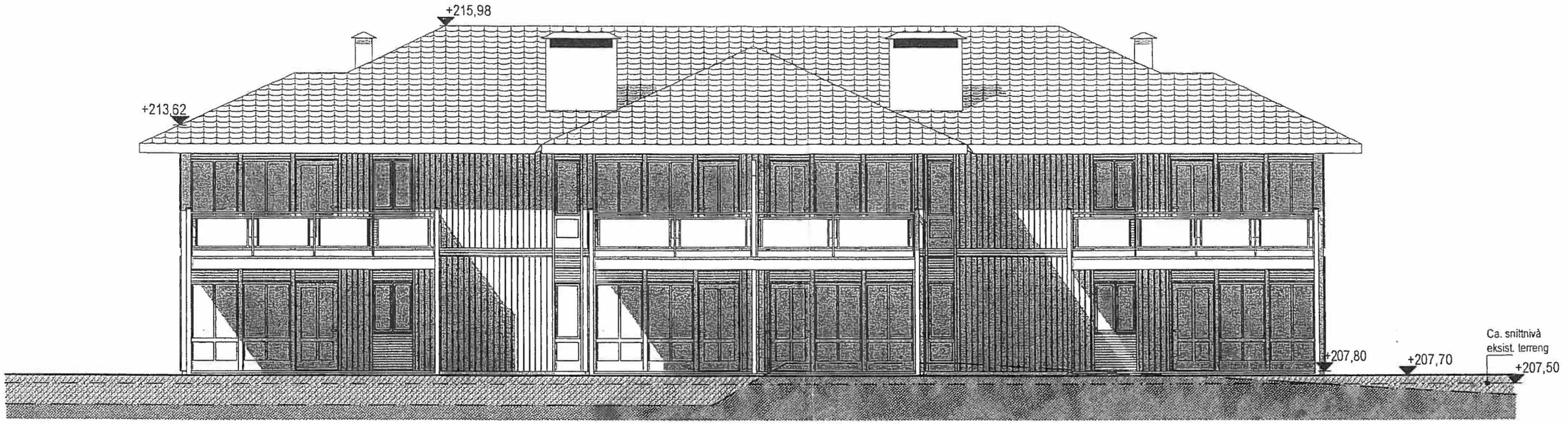
Dato:	Tegnet av:	Godkjent:	Målestokk:	Erstatning for:	Erstattet av:
05.01.05	Kåre		1:100		
Prosjekt: 04439	Tegningsnr.: 1051A	Arkivnr.:		Henvisning:	Index: A

Tiltakshaver:
3 Bygg Mester as
Gjerdrumsvei 2, Kløfta

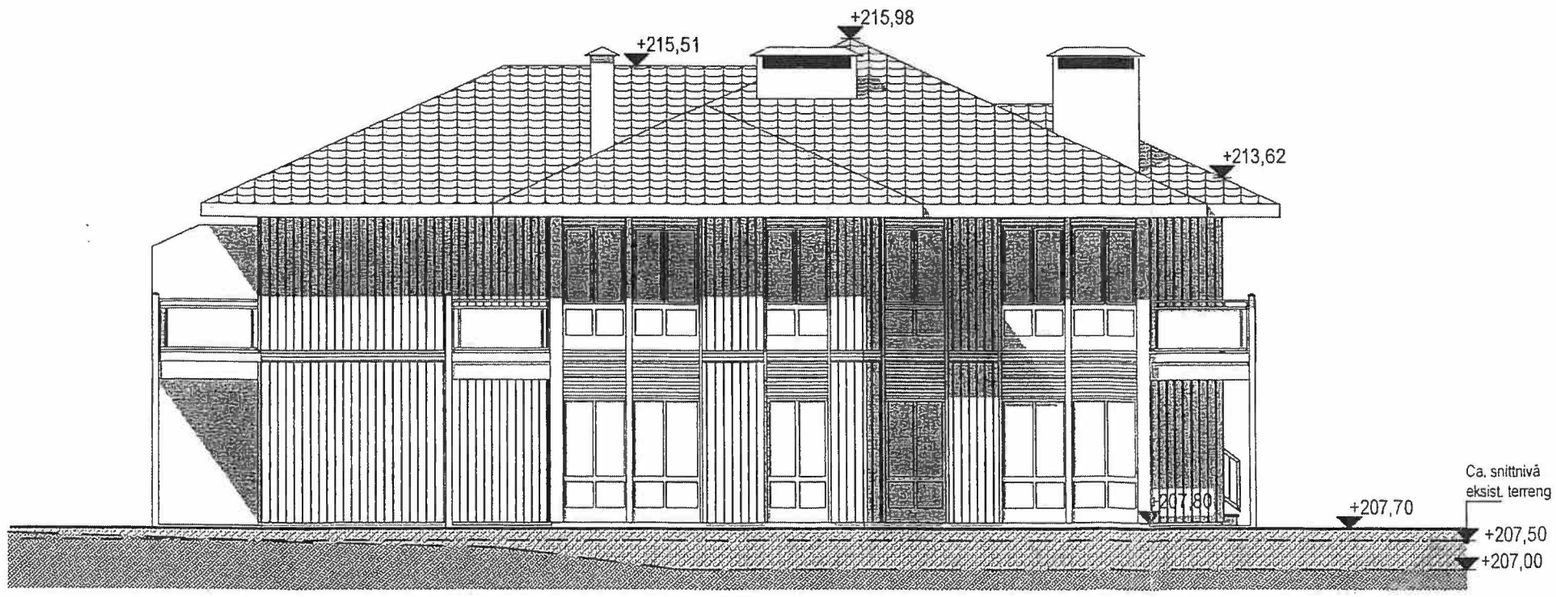
ARCONSULT OVE BØE AS
BOKS 260, 2051 JESSHEIM
TLF 63 97 31 79 FAX 63 97 33 66

B10 SKOGMO, BLOKK A, B, C, D, E OG F

2501120009UL434986



Fasade mot vest



Fasade mot syd

15/5-06

Ny terrenglinje
Eksisterende terrenglinje
Fast grunn
Fylling

Index		Dato	Tegner	Kontrolert	Godkjent
A	Rammesøknad	27.09.05	Kåre		

BLOKK A
B10 Skogmo

Fasade syd og vest

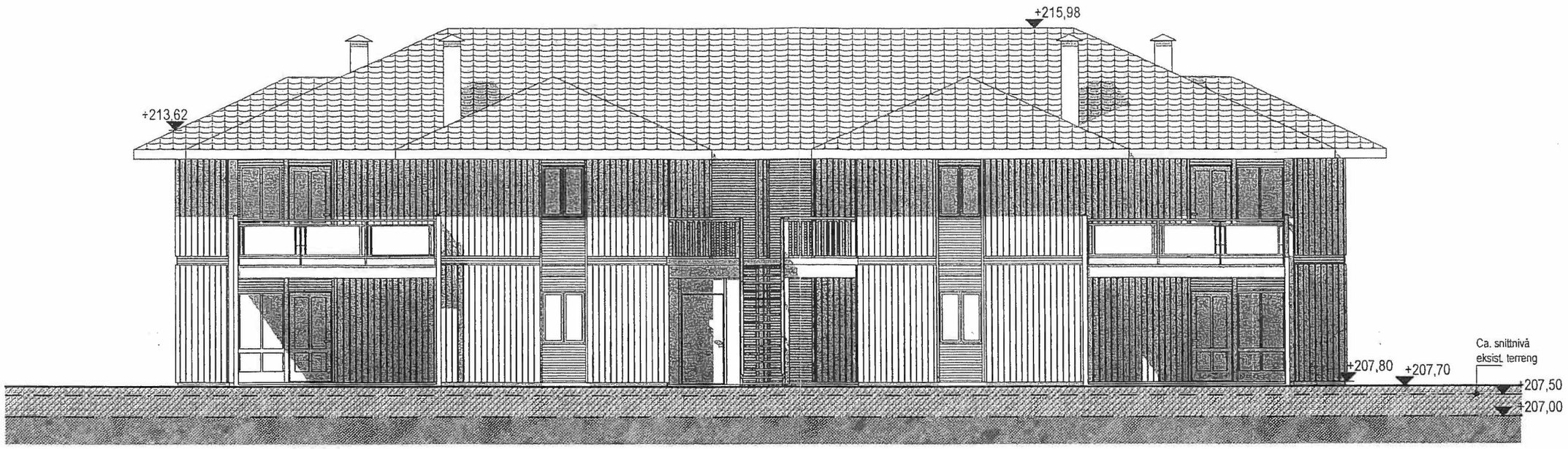
Dato:	Tegnet av:	Godkjent:	Målestokk:	Erstatning for:	Erstattet av:
28.02.05	Kåre		1:100		
Prosjekt: 04439	Tegningsnr.: 1200A	Arkivnr.:		Henvisning:	Index: A

Tiltakshaver:
3 Bygg Mester as
Gjerdrumsvei 2, Kløfta

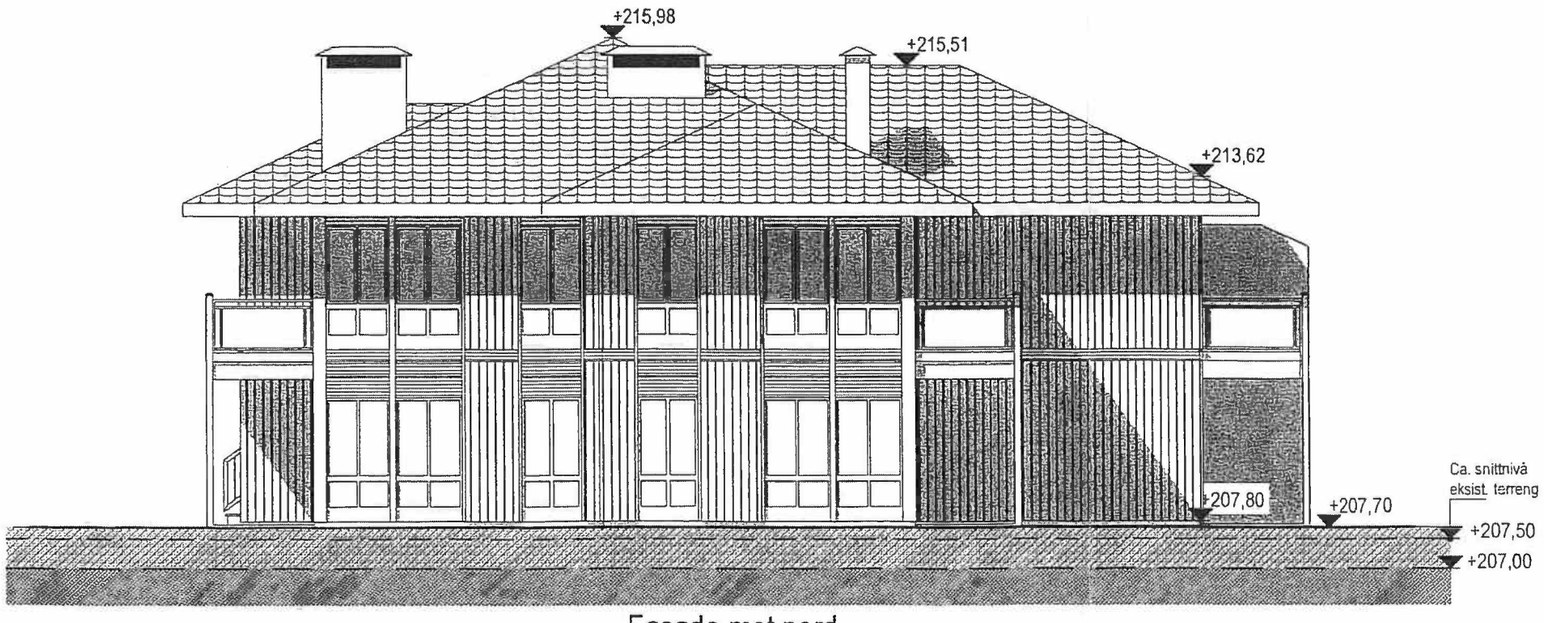
ARCONSULT - OVE BØE AS
BOKS 262, 2051 JESSHEIM
TLF 63 97 31 79 FAX 63 97 33 85

B10 SKOGMO, BLOKK A, B, C, D, E OG F

2501120009ULL434987



Fasade mot øst



Fasade mot nord

Ny terrenglinje

Eksisterende terrenglinje

Fast grunn

Fylling

B10 SKOGMO, BLOKK A, B, C, D, E OG F

Index		Dato	Tegner	Kontroller	Godkjent
A	Rammesøknad	27.09.05	Kåre		

BLOKK A
B10 Skogmo

Fasade nord og øst

Dato:	Tegnet av:	Godkjent:	Målestokk:	Erstatning for:	Erstattet av:
28.02.05	Kåre		1:100		
Prosjekt: 04439	Tegningsnr.: 1201A	Arkivnr.:		Henvisning:	Index: A

Tiltakshaver:

3 Bygg Mester as
Gjerdrumsvei 2, Kløfta

ARCONSULT - OVE BØE AS
BOKS 260, 2051 JESSHEIM
TLF. 63 97 31 79. FAX. 63 97 33 86

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.