Dampsaga allé 22, 2053 JESSHEIM



PROPR.NO

Selger
Hanne Silkebækken
47314100

Prisantydning
2 990 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3209 Gnr. 135 Bnr. 885 Snr. 66

Lys arealsmart 2-roms selveierleilighet beliggende i sentrum av Jessheim. Garasjeplass i kjeller.

PRISANTYDNING
kr 2 990 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 653 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 9 696 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
32kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
10kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
9 162kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2013



Velkommen til Dampsaga alle 22



Inngangsparti



Oversikt



Kjøkken/stue



Kjøkkeninnredning med innebygget oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplate og ventilator



Utsikt kjøkken/stue



Utsikt kjøkken/stue



Kjøkken/stue



Lamellgardiner kjøkken/stue



Lamellgardiner kjøkken/stue



Tv/internett stue



Soverom



Soverom



Garderobeskap på soverom



Utsikt soverom



Utsikt soverom



Bad med plass til vaskemaskin



Garasjeplass og bod



Garasjeplass og bod

Video av leiligheten

https://youtube.com/shorts/SfGbZGF56oo

Om boligen

Arealeffektiv og lys leilighet beliggende i 3. etasje i sentrum av Jessheim. Boligen har god standard. Oppvarming, varmtvann og TV/Internett er inkludert i fellesutgiftene.

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Jessheim med kort gangavstand til alle fasiliteter i sentrum, blant annet kjøpesenter, kulturhus, kino, restauranter etc. Nærhet til barnehage og skoler i alle trinn, samt Nordbytjernet som er kommunens samlingspunkt om sommeren, med badeplass og turmuligheter. I tillegg ligger Jessheimhallen, Jessheim stadion og Jessheimbadet i nærområdet. Matbutikk og treningsstudio er etablert i næringsdelen av sameiet. Kort vei til togstasjon og bussterminal. Jessheim er knutepunkt for regionens kollektivtrafikk, med god buss- og togforbindelse til Oslo, Lillestrøm, Gardermoen og nordover mot Eidsvoll.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privat visning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
74 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

87 340 kr (Omkostninger totalt)

---

3 077 340 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:

6 500 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

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

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Tinglyste servitutter

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

Forbehold

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

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

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

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

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

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Dampsaga allé 22, 2053 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 135, bnr. 885, snr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 27.07.2026 **Rapportdato:** 28.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22635-1028 **Referansenummer:** FX2922

Autorisert foretak: KHS Entreprenør Invest AS **Sertifisert Takstingeniør:** Khurram Shaddiq

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

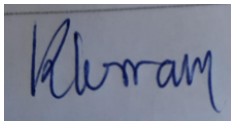
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

KHS entreprenør invest AS

Takst og ingeniør tjenester



Rapportansvarlig



Khurram Shaddiq

Uavhengig Takstingeniør

ks@khs-takst.no

452 17 208

Norsk takst

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Vinduer er malte og opplyst å ha 3-lags glass. Produksjonsår for vinduene er 2012. Ingen skader eller avvik er kontrollert/registrert ved punkt kontrollene.
Ytterdør i treverk. Ingen avvik registrert ved visuell kontroll for råte, skader, tetting, slitasje og funksjon.

INNVENDIG Gå til side

Parkettgulv i oppholdsrom og kjøkken. Ved kjøkkenbenk er det observert opptrekk av vann og noe overflateslitasje på parketten. Ingen synlige, omfattende fuktskader, mugg/sopp eller påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon ved visuell befaring.
Himling av betongdekke. Overflater med malte, glatte flater og malte plater. Ingen synlige skader eller fuktmerker registrert ved befaring.
Himling av betongdekke. Overflater med malte, glatte flater og malte plater. Ingen synlige skader eller fuktmerker registrert ved befaring.
Radon: Dert er det ikke behov for radonmåling da boligen har flere etasjer mellom eventuelle radonkilder og oppholdsrom.
Innvendige dører består av malte, glatte dører og skyvedører. Ingen betydelige skader, monteringsavvik eller synlige skader utover normal slitasje er registrert ved befaring.
Kontroll for skadedyr og fuktkrevende insekter. Eier opplyser ikke om registrering, og det ble ikke gjort observasjoner eller funn ved befaringen.

VÅTROM Gå til side

Det er fremlagt produktdokumentasjon og samsvarserklæring for prefabrikkert baderomsmodul fra PARTAB. Dokumentasjonen viser at badet er levert som prefabrikkert våtromsmodul med teknisk godkjenning og tilhørende produktdokumentasjon. Byggeår for modulen er 2012.
Fremlagt dokumentasjon omfatter produktdokumentasjon og samsvarserklæring for prefabrikkert baderomsmodul fra PARTAB, datert 29.10.2012. Dokumentasjonen beskriver oppbygning og utførelse av våtromsmodulen. Vurderingen er basert på denne dokumentasjonen og visuell befaring av tilgjengelige flater og installasjoner.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Ingen synlige fuktskader, råte eller muggregistrert ved visuell kontroll.
Aldersopplysninger for himling ikke dokumentert.
Våtrom med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk målt til 25mm.
Det er prefabrikkerte våtrom/baderomskabin med plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Ingen synlige skader eller avvik er registrert ved kontrollpunktene.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Hulltaking er vurdert, men ikke utført. Konstruksjonen er utført som prefabrikkert baderomsmodul, og tilgjengelig inspeksjonsluke samt plassering av rørføringer ga tilfredsstillende inspeksjonsmulighet uten destruktive inngrep. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller lekkasjer ved visuell kontroll og fuktindikering av tilgjengelige områder.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte laminatfronter. Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Oppvaskkum i stål. Ifølge eier er induksjonstopp og komfyr cirka ett år gamle. Ingen avvik registrert ved visuell kontroll av fukt, lekkasjer eller skader. Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i plast installert. Ingen konkrete feil, lekkasjer eller ufagmessig utførelse ble registrert ved befaringen.
Innvendige avløpsrør er av PP-plast (svarte eller hvite plastrør).
Ingen avvik er registrert på kontrollerte punkter ved visuell befaring og funksjonstest.
Balansert ventilasjonsanlegg, oppgitt byggeår 2013. Det er utført visuell kontroll og enkel sjekk av filtre og romventilasjon. Ingen konkrete feil eller avvik ble påvist ved befaringen.
Leiligheten har fjernvarme med radiatorer for innvendig oppvarming.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Enkel visuell kontroll av vannbåren varme. Det er totalt to radiatorer i stue og en på soverom. Ingen lekkasjer observert ved befaring.
Sprinkler

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

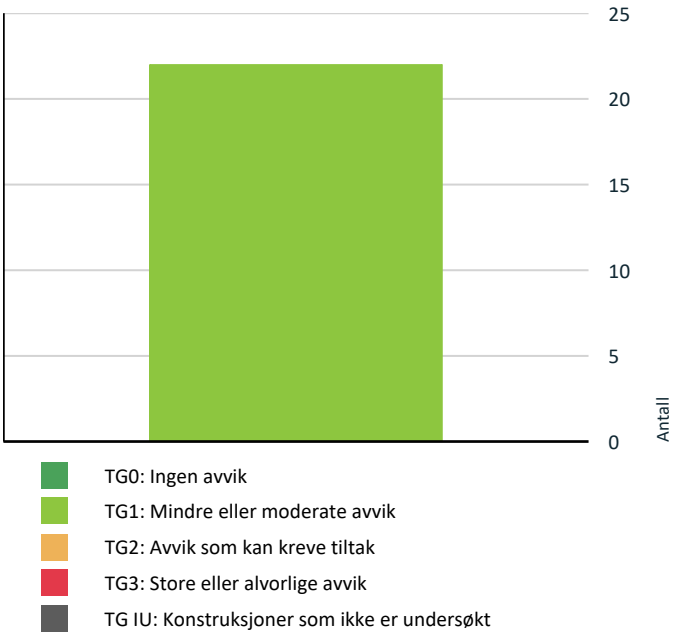
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass. Vinduene er fra 2012 og fremstår uten registrerte skader eller funksjonssvikt ved befaring.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

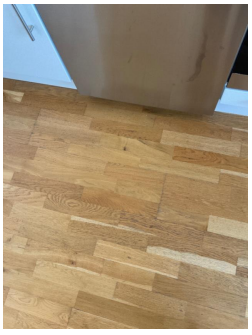
Ytterdøren er i treverk. Ingen vesentlige avvik registrert ved visuell kontroll.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkettgulv i oppholdsrom og kjøkken. Ved kjøkkenbenk er det observert opptrekk av vann og noe overflateslitasje på parketten. Ingen synlige, omfattende fuktskader, mugg/sopp eller påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon ved visuell befaring.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Himling av betongdekke. Overflater med malte, glatte flater og malte plater. Ingen synlige skader eller fuktmerker registrert ved befaring.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Himling av betongdekke. Overflater med malte, glatte flater og malte plater. Ingen synlige skader eller fuktmerker registrert ved befaring.

Radon

Beskrivelse

Dert er ikke behov for radonmåling da boligen har flere etasjer mellom eventuelle radonkilder og oppholdsrom.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte, glatte dører og skyvedører. Ingen betydelige skader, monteringsavvik eller synlige skader utover normal slitasje er registrert ved befaring.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Kontroll for skadedyr og fuktkrevende insekter. Eier opplyser ikke om registrering, og det ble ikke gjort observasjoner eller funn ved befaringen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er fremlagt produktdokumentasjon og samsvarserklæring for prefabrikkert baderomsmodul fra PARTAB. Dokumentasjonen viser at badet er levert som prefabrikkert våtromsmodul med teknisk godkjenning og tilhørende produktdokumentasjon. Byggeår for modulen er 2012.

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Fremlagt dokumentasjon omfatter produktdokumentasjon og samsvarserklæring for prefabrikkert baderomsmodul fra PARTAB, datert 29.10.2012. Dokumentasjonen beskriver oppbygning og utførelse av våtromsmodulen. Vurderingen er basert på denne dokumentasjonen og visuell befaring av tilgjengelige flater og installasjoner.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Ingen synlige fuktskader, råte eller muggregistrert ved visuell kontroll. Aldersopplysninger for himling ikke dokumentert.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk målt til 25mm.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er prefabrikkerte våtrom/baderomskabin med plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Ingen synlige skader eller avvik er registrert ved kontrollpunktene.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er vurdert, men ikke utført. Konstruksjonen er utført som prefabrikkert baderomsmodul, og tilgjengelig inspeksjonsluke samt plassering av rørføringer ga tilfredsstillende inspeksjonsmulighet uten destruktive inngrep. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller lekkasjer ved visuell kontroll og fuktindikering av tilgjengelige områder.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte laminatfronter. Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Oppvaskkum i stål. Ifølge eier er induksjonstopp og komfyr cirka ett år gamle. Ingen avvik registrert ved visuell kontroll av fukt, lekkasjer eller skader.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i plast installert. Ingen konkrete feil, lekkasjer eller ufagmessig utførelse ble registrert ved befaringen. Stoppekran er lokalisert og var tilgjengelig ved befaring. Det er ikke registrert vannstoppventil.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plast (svarte eller hvite plastrør). Ingen avvik er registrert på kontrollerte punkter ved visuell befaring og funksjonstest.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret. Ventilasjonsaggregatet er plassert i overskap over kjøkkenhetten. Det ble ikke registrert unormal støy eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaring. Eier opplyser at filtrene skiftes to ganger årlig. Dato for siste filter skift var mai 2026.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten har fjernvarme med radiatorer for innvendig oppvarming.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet sameiets sentrale varmtvannsproduksjon. Varmtvannsbereder er derfor ikke plassert i boenheten og inngår ikke i denne tilstandsvurderingen.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

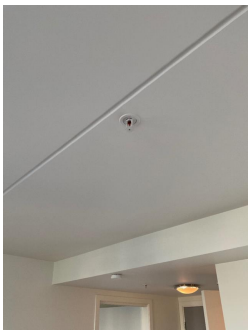
Enkel visuell kontroll av vannbåren varme. Det er totalt to radiatorer i stue og en på soverom. Ingen lekkasjer observert ved befaring.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg og røykvarsler. Det er kun foretatt en visuell kontroll av synlige komponenter. Funksjonstesting av sprinkleranlegg og røykvarsler inngår ikke i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

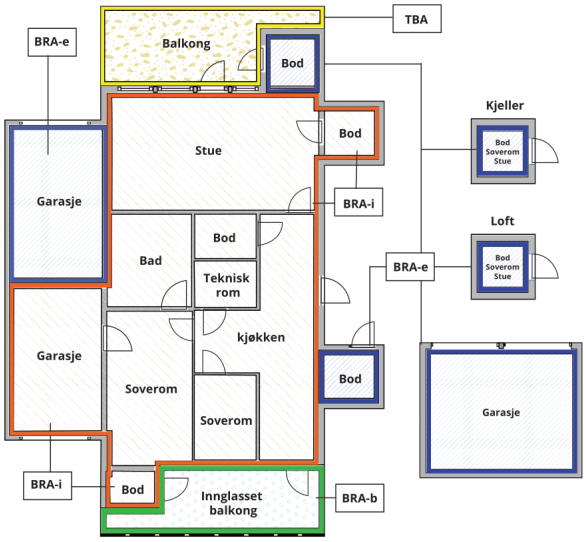
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	32	10		42	
SUM	**32**	**10**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, entré, bad, soverom	Bod, bod 2 i kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2026	Khurram Shaddiq	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	885		66	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dampsaga allé 22

Hjemmelshaver
Silkebækken Hanne, Silkebækken Jostein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Jessheim med kort avstand til offentlig kommunikasjon, butikker, servicetilbud og øvrige sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Det anbefales at interessenter gjør seg kjent med gjeldende reguleringsbestemmelser og eventuelle planlagte tiltak i området.

Om tomten

Leiligheten ligger på eiet fellestomt tilknyttet sameiet.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten disponerer én parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen er klargjort for etablering av elbillader. Det medfølger også to boder, én bod i samme etasje som leiligheten på ca. 5 m² og én bod i garasjeanlegget på ca. 5 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2026	
2	28.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☑ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
3209	135	885	66		

Adresse: Dampsaga alle 22

Postnr.: 2050

Byggeår: 2013

Når kjøpte du boligen: 2014

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☑ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Forsikret gjennom sameiet

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☐ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Silkebækken	Fornavn	Hanne
Ny adresse	Kulpeveien 41	E-post	hanne.silkebaekken@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	1538 Sted Moss	Mobil	47314100

SELGER 2

Etternavn	Silkebækken	Fornavn	Jostein
Ny adresse	Kulpeveien 41	E-post	jostein.silkebaekken@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	1538 Sted Moss	Mobil	48200595

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato	Sign. selger 1	Sign. selger 2
Moss, 28.07.2026	Anne Sillebakken	Jokim Sillebakken

Egenerklæring

Dampsaga allé 22, 2053 JESSHEIM

30 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dampsaga allé 22	Dampsaga allé 22	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

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.

Medeier Jostein Silkebækken har brukt leiligheten til pendlerbolig de to siste årene. Leiligheten er tidligere leid ut.

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

Informasjon om selger

Selger

Silkebækken, Hanne

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

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hanne Silkebækken	**2026-07-30**

Identification

Hanne Silkebækken

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

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.

HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSAMEIET SAGA SENTER

Vedtatt på sameiermøte 9. april 2014

§ 1

BEBOERNES PLIKT

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Lojal oppfølgning av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§ 2

FELLESAREALER

Alle fellesområder som heiser, trappeoppganger, felles parkeringskjeller m/boder og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholdere er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing eller inn-/utflytt plikter beboerne å frakte vekk selv. Søppel skal til enhver tid sorteres etter ØRAS sitt reglement. Opprydding av hensatt søppel eller ureglementert søppel iht. ØRAS sitt reglement for avfallssortering, enten i fellesområder eller søppelskur, kan fjernes for seksjonseiers regning.

Forurensning av fellesområder er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i gårdsrommet eller på andre av sameiets uteområder.

Det er ikke tillatt å anbringe skilt, automater, lykter, parabolantenner, og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag. Dersom styret gir samtykke til slik montering skal dette foretas av kvalifisert personell.

Det er ikke tillatt å henge eller riste tepper/tekstiler over eller utenfor gelender/rekkverk. Det er heller ikke tillatt å montere objekter eller innretninger over eller på utsiden av gelender/rekkverk. Blomsterkasser montert på innsiden av gelender/rekkverk tillates såfremt monteringen ikke medfører brudd på øvrige husordensregler eller retningslinjer.

Det er ikke tillatt å bruke kulegrill eller tilsvarende på balkong eller fellesområdet for øvrig.

Gassgrill er tillatt.

Det er ikke tillatt å vaske motorvogn, motorsykkel, sykkel og lignende i parkeringskjeller. Brannslanger skal kun benyttes til brannslukking.

Uten samtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på utvendige bygningsdeler.

Dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

§ 3

BODER I KJELLER

Beboerne og de som gis adgang plikter å holde orden i egne boder. Boder skal holdes låst, selv om de er tomme.

Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§ 4

INDRE ORDEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

§ 5

DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt. Hund som ved hjelp ved handicap kan unntas etter legeerklæring,

Søknad sendes styret.

Hvis hundehold er godkjent av styret skal hund ikke luftes på sameiets fellesarealer.

§ 6

NATTERO M.M

Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være nattero i bygningene/uteområder på hverdager. I helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl.23:00 og kl.08:00. Det betyr at støyende aktiviteter slik som kjøring av støyende vaskemaskin, oppussing, avspilling av musikk etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over de fastsatte tider, skal naboer som kan bli forstyrret varsles i god tid på forhånd.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke. Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere.

§ 7

PARKERING M.V.

For å ivareta krav til brannsikkerhet, rømningsveier og generell orden er det ikke tillatt å oppbevare gjenstander på parkeringsplassene i garasjekjeller.

Det er ikke tillatt med utleie eller fremleie av parkeringsplass til personer som ikke bor i boligsameiet.

Bil- og motorsykkelkjøring på eiendommen er ikke tillatt. Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene i garasjekjeller. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes på eiers regning og risiko uten forvarsel.

§ 8

MERKING AV RINGEKLOKKE OG POSTKASSE

Postkasser og ringeklokker skal merkes.

All merking skal være ensartet og i samsvar med krav fastsatt av styret. Retningslinjer for merking av ringeklokke og postkasser gis i eget informasjonsskriv. Hvis ikke samsvarer med fastsatte krav, vil bli fjernet for seksjonseiers regning og risiko.

Den enkelte sameier har selv ansvar for stell av det fellesområdet denne planter på.

§ 9

DUGNAD

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

§ 10

UTFYLLENDE HUSORDENSREGLER

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

§ 11

OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre

som er gitt adgang til eller har annen tilknytning til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler eller annen overtredelse påtales, skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Kontaktinformasjon for styret. Fyll inn og legg i postkasse, eller send til jo-rustad@online.no

Leilighetsnummer	Navn	Telefon	E-post	

Styrets årsrapport for 2025

Styret
Styret har i perioden bestått av følgende personer;
Styreleder; Obed Dyre
Styremedlemer; Eli Grønvoll, Nicklas Wathne, Kennet Rustad og Kristian Jevanord
Varamedlem; Svein Erik Mohaugen og Øystein Larsen
Valgkomite; Ingun Aalborg Aas

Forretningsfører og revisor
Forretningsfører: Vekst Økonomi As, Tore Hansen
Revisor; SLM Revisjon As

Bygninger og forsikringer
Sameiet på eiendommen gnr. 135 bnr. 885 i Ullensaker kommune, består av;
123 seksjoner hvorav 118 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Sameiet er forsikret i; KLP Skadeforsikring AS, med polisenummer 22212575.
Forsikringen dekker bygningene og fellesarealene. Forsikringen dekker også enkelte skader innvendig i seksjonene. Selv om sameiets forsikring dekker skader innvendig i en seksjon, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Økonomi
Årsresultat; Kr -1 645 196,-
Egenkapital; Kr 2 851 902,-

Møteaktivitet
Det er avholdt 7 ordinære fysiske styremøter i perioden 01 Jan. 2025 – 31 Des. 2025.
Styrets arbeid i 2025 har som tidligere år, vært å følge opp inngåtte service- og vedlikeholdsavtaler samt kvalitetssikre at leveranser er i henhold til inngåtte kontrakter.
Rømningsveier, dører og heiser og andre saker som berører sikkerhet blir fulgt opp på hvert styremøte som en fast HMS sak i agendaen.

Vedlikehold
Utover løpende daglig vedlikehold og servicer, har følgende blitt utført;
Rehabilitering av samtlige balkongsøyler ved nr 22-24-26-28-30 og 32. For å oppnå kontinuitet i arbeidet ble det montert stillas og overdekking på 4 ballkonger om gangen. Det ble skrapt, pusset, sparklet, grunnet og påført flere lag brannhemmende maling, før det til slutt ble overmalt med 2 toppstrøk.
Alle blomsterkassene i tre, i samme område, er fjernet og erstattet med stålkasser.
Fjernet alt treverk som lå inntil gangbanen, og erstattet dette med belegningsstein. Både blomsterkasser og plattinger var sterkt råteskadet. (stilas, materialer, belegningsstein, jord og sand måtte heises opp i 3 etasje med kran)

Revet og byttet ut treverk (rekkverk) rundt en toppterrasse som vender ut mot nord. Det er flere av disse som er angrepet av råte, og vi valgte å reparere en, slik at vi kunne få et kostnadsoverslag på hva reparasjon av hver terrasse vil koste.

Det har i år, sammenlignet med tidligere år, vært flere heisestans og større kostnader på reparasjon av heiser. Det samme gjelder dørpumper og adgangskontroll.

Avtaler

Vaktmester / Renhold / Grøntanlegg / Brøyting

Driftsansvarlig, Ragnar Lundvold går regelmessige runder og påser at ting fungerer og er i orden. Han plukker søppel, skifter lyspærer, lysstoffrør og gjør små reparasjoner.
Eierseksjonssameiet har avtale med Riktig Renhold As angående renhold av alle fellesarealer, trapper og heiser. AMSAS (Areal Management As) utførte vask av garasjene. AMSAS (Akershus Maskinsenter As) har hatt ansvar for vintervedlikehold, brøyting og vårrengjøring. Nordby maskin As har hatt ansvar for vedlikehold av grøntanlegget vårt.

Parkering

Alle seksjoner har egne p-plasser i avlåst beboerparkering. Sameiet har i tillegg 5 gjesteparkeringsplasser på enden av Jaktia butikken – (rett ved trappene), som kan benyttes i maks tre sammenhengende døgn. Vi har fortsatt ingen avtale med Apcoa, men følger selv opp og ser til at plassene ikke misbrukes.

Nøkler/navneskilt

Ekstra nøkler kan bestilles via styreleder. Nøkkelnummer, mottaker og fakturaadresse må sendes inn ved bestilling. Det er kun eier av seksjon som kan bestille ekstra nøkler.
Navneskilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret, pr telefon eller e-post.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. I tillegg til den som fulgte med leiligheten, er det i ettertid, delt ut optisk brannvarsler til alle leilighetene.
HMS (Helse, miljø og sikkerhet)
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakeres helse og sikkerhet.

Energimerking

Ved salg av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.
Sameiet har inngått en kollektiv avtale med Telia på leveranse av bredbånd og TV signaler.
Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller www.telia.no/kundeservice/

EIERSEKSJONSSAMEIET SAGA SENTER

BUDSJETT 2026 - PR AVDELING

	Bolig	Næring 1	Næring 2	Garasje Bolig	Garasje Næring	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:						
Innkrevde felleskostnader	3 599 564	1 286 000	248 980	299 000	192 000	5 625 544
SUM DRIFTSINNTEKTER	3 599 564	1 286 000	248 980	299 000	192 000	**5 625 544**
DRIFTSKOSTNADER:						
Personalkostnader	255 884	1 192	298	0	0	257 374
Styrehonorar	249 431	8 455	2 114	0	0	260 000
Revisjonshonorar	19 187	650	163	0	0	20 000
Forretningsførerhonorar	69 074	2 341	585	0	0	72 000
Konsulenthonorar	0	12 000	0	0	0	12 000
Drift og vedlikehold	1 415 615	797 748	151 637	75 400	40 600	2 481 000
Forsikringer	165 593	140 902	27 205	0	0	333 700
Strøm	214 338	299 885	57 907	91 047	44 823	708 000
Fjernvarme	0	0	0	60 309	29 691	90 000
Kabel-/TV-anlegg	621 500	0	0	0	0	621 500
Andre driftskostnader	649 493	168 808	32 699	25 000	25 000	901 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	3 660 115	1 431 981	272 608	251 756	140 114	**5 756 574**
DRIFTSRESULTAT	-60 551	-145 981	-23 628	47 244	51 886	**-131 030**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:						
Finansinntekter	44 661	38 002	7 337	0	0	90 000
Finanskostnader						0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	44 661	38 002	7 337	0	0	**90 000**
ÅRSRESULTAT	-15 890	-107 979	-16 291	47 244	51 886	**-41 030**

EIERSEKSJONSSAMEIET SAGA SENTER

RESULTATREGNSKAP PR AVDELING - 2025

	Bolig	Næring 1	Næring 2	Garasje Bolig	Garasje Næring	2025
DRIFTSINNTEKTER						
Innkrevde felleskostnader	3 355 116	1 026 000	198 780	284 925	192 000	5 056 821
Andre inntekter	0	0	0	0		0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**3 355 116**	**1 026 000**	**198 780**	**284 925**	**192 000**	**5 056 821**
DRIFTSKOSTNADER						
Personalkostnader	225 781	1 050	262	0	0	227 093
Styrehonorar	219 595	7 444	1 861	0	0	228 900
Revisjonshonorar	15 589	528	132	0	0	16 250
Forretningsførerhonorar	66 595	5 958	526	0	0	73 079
Konsulenthonorar	0	0	0	0	0	0
Drift og vedlikehold	2 117 986	1 200 178	219 176	32 913	30 774	3 601 027
Forsikringer	154 971	131 864	25 460	0	0	312 295
Strøm	236 166	331 421	63 996	100 606	49 552	781 741
Fjernvarme	0	0	0	62 866	30 949	93 815
Kabel-/TV-anlegg	626 137	0	0	0	0	626 137
Andre driftskostnader	649 773	148 912	28 834	22 163	22 163	871 844
SUM DRIFTSKOSTNADER	**4 312 593**	**1 827 355**	**340 247**	**218 548**	**133 438**	**6 832 180**
DRIFTSRESULTAT	**-957 477**	**-801 355**	**-141 467**	**66 377**	**58 562**	**-1 775 359**
Finansinntekter	60 466	62 715	7 084	0	0	130 265
Finanskostnader	102	0	0	0	0	102
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	**60 364**	**62 715**	**7 084**	**0**	**0**	**130 163**
ÅRSRESULTAT	**-897 113**	**-738 640**	**-134 383**	**66 377**	**58 562**	**-1 645 196**
Overføringer annen egenkapital	-897 113	-738 640	-134 383	66 377	58 562	-1 645 196
Resultat	**-897 113**	**-738 640**	**-134 383**	**66 377**	**58 562**	**-1 645 196**

EIERSEKSJONSSAMEIET SAGA SENTER

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 056 821	4 948 794	5 054 646	5 625 544
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 056 821**	**4 948 794**	**5 054 646**	**5 625 544**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	227 093	237 005	252 989	257 374
Styrehonorar	3	228 900	228 900	228 900	260 000
Revisjonshonorar	4	16 250	16 188	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar		73 079	65 496	70 000	72 000
Konsulenthonorar	6	0	2 888	5 000	12 000
Drift og vedlikehold	7	3 601 027	1 477 842	1 735 000	2 481 000
Forsikringer		312 295	284 863	312 300	333 700
Strøm		781 741	726 485	740 000	708 000
Fjernvarme		93 815	129 676	130 000	90 000
Kabel-/TV-anlegg	8	626 137	581 582	596 700	621 500
Andre driftskostnader	9	871 844	1 146 137	903 900	901 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**6 832 180**	**4 897 062**	**4 994 789**	**5 756 574**
DRIFTSRESULTAT		**-1 775 359**	**51 732**	**59 857**	**-131 030**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	130 265	123 852	98 000	90 000
Finanskostnader		102	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**130 163**	**123 852**	**98 000**	**90 000**
ÅRSRESULTAT	14	**-1 645 196**	**175 584**	**157 857**	**-41 030**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital	14	-1 645 196	175 584		

EIERSEKSJONSSAMEIET SAGA SENTER

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel møterom Dampsaga Alle 60	11	154 006	154 006
SUM ANLEGGSMIDLER		154 006	154 006
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		69 021	76 142
Kortsiktige fordringer	12	237 687	305 249
Energiavregning		0	9 469
Innestående midler i banker		3 310 122	4 553 546
SUM OMLØPSMIDLER		**3 616 830**	**4 944 406**
SUM EIENDELER		**3 770 836**	**5 098 412**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	2 851 902	4 497 098
SUM EGENKAPITAL	**14**	**2 851 902**	**4 497 098**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		149 702	201 140
Leverandørgjeld		328 782	369 422
Skyldig til offentlige myndigheter	15	9 208	8 003
Energiavregning	13	408 890	0
Annen kortsiktig gjeld	16	22 351	22 749
SUM KORTSIKTIG GJELD		**918 934**	**601 314**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 770 836**	**5 098 412**

Jessheim, 25.februar 2026
Styret i Eierseksjonssameiet Saga Senter

Obed Dyre styrets leder	Eli Grønvold styremedlem	John Kennet Rustad styremedlem
Nicklas Wathne styremedlem		Kristian Jevanord styremedlem

GENERELL INFORMASJON
Eierseksjonssameiet Saga Senter er ett eierseksjonssameie tilhørende på Jessheim i Ullensaker kommune. Sameiet organiserer løpende drift og vedlikehold i sameiet på vegne av sameierne

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i DnB. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Bundne midler er kr 7.852,-

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig fordelt etter brøk	2 291 700
Felleskostnader bolig fordelt likt pr seksjon	354 000
Kabel-TV	621 624
Ventilasjonsfilter bolig	87 792
Felleskostnader næring fordelt etter brøk	1 014 000
Felleskostnader næring fordelt likt pr seksjon	12 000
Felleskostnader næring 2 fordelt etter brøk	195 780
Felleskostnader næring 2 fordelt likt pr seksjon	3 000
Garasje	476 925
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 056 821**

NOTE: 3
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025, og er på kr 228.900,-.

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16.250,-.

NOTE: 5
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn	149 939
Påløpte feriepenger	19 588
Arbeidsgiveravgift	56 178
Annen personalkostnad	1 388
SUM PERSONALKOSTNADER	**227 093**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt ca. 0,4 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

	0
SUM KONSULENTHONORAR	**0**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	2 362 365
Drift/vedlikehold VVS	15 766
Drift/vedlikehold elektro	10 196
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	270 040
Drift/vedlikehold heisanlegg	621 061
Drift/vedlikehold brannsikring	104 967
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg **	152 945
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	63 687
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**3 601 027**

** Herav innkjøp av filter kr 74.100,-

NOTE: 8
KABEL-/TV-ANLEGG

Telia Norge AS	01.01.2025 - 31.12.2025	626 137
		626 137

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Leie lokaler	11 683
Driftsmaterialer	16 304
Lisens programvare - Styret.Com	8 367
Systemkostnader - PO	31 800
Riktig Renhold AS - mnd. renhold	409 241
Areal Management AS - renhold garasje	44 325
Snømåking/strøing - Ullensaker Bygdeservice	324 691
Porto	592
Huseiernes Landsforbund	3 200
Bank- og kortgebyr	7 538
Styremøter/årsmøte	7 250
Annen kostnad	6 853
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**871 844**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter DnB	5
Renter Totens Sparebank	128 959
Renter og gebyrer av for sent innbetalte felleskostnader	1 301
SUM FINANSINNTEKTER	**130 265**

NOTE: 11
ANDEL MØTEROM DAMPSAGA ALLE 60

JBU har bidratt med kr 500.000,- til oppgradering av tidligere renholdsrom i ST1 til et rom som kan benyttes til møterom mv. for alle sameiene i tilknytning til Sagabyen
Sameiene har innbetalt et fast innskudd på kr 700.000,- som er fordelt i samsvar med brøken nedenfor.

Eierseksjonssameiet Saga Senter	**118**	**22,00 %**	**154 006**
Saga Terrasse 1 sameie	217	29,97 %	209 784
Saga Terrasse 2 sameie	104	20,88 %	146 160
Saga Terrasse 3 sameie	182	27,15 %	190 050

Alle sameiene har ansvaret for betaling av felleskostander til drift/vedlikehold av møterommet. Fordelingsregnskap utarbeides av Saga Terrasse 1 Sameie og fordeles likt pr.sameie, da bruken av rommet forutsettes brukt tilnærmet likt av alle sameiene.

NOTE: 12
KORTSIKTIGE FORDRINGER

Brøytetjeneste 01.01.26 - 30.04.26	111 185
Forskuddsbetalt forsikringspremie 01.01.2026 - 28.02.2026	52 772
Vakthold 01.01.26 - 31.03.26	17 599
Add Secure 01.01.26 - 31.12.26	35 724
Styret.com 01.01.26 - 30.09.26	20 408
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**237 687**

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING

Boligseksjoner	Skyldig 2019		143 826
Boligseksjoner	Til gode 2020		-286 692
Boligseksjoner	Skyldig 2021		333 039
Boligseksjoner	Skyldig 2022		346 915
Boligseksjoner	Til gode 2023		-234
Boligseksjoner	Til gode 2024		-527 385
Boligseksjoner	(Netto til gode)	31.12.24	9 469
Boligseksjoner	Avregnet til gode 2025		-418 359
SUM GJELD TIL SEKSJONSEIERNE		**31.12.25**	**-408 890**

NOTE: 14

OPPTJENT EGENKAPITAL	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Opptjent egenkapital bolig	1 998 242	-897 113	1 101 129
Opptjent egenkapital næring	2 118 325	-738 640	1 379 685
Opptjent egenkapital næring 2	239 289	-134 383	104 906
Opptjent egenkapital garasje - boligdel	182 697	66 377	249 074
Opptjent egenkapital garasje - næringsdel	-41 455	58 562	17 107
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	**4 497 098**	**-1 645 196**	**2 851 901**

NOTE: 15
SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	5 220
Skyldig arbeidsgiveravgift	3 988
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	**9 208**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	22 351
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**22 351**

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Saga Senter

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Saga Senter som viser et underskudd på NOK 1 645 196. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

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 for MKE, 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, 26. februar 2026
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

27.02.2026 13:21:06

Signaturmetode

Buypass (NO)

Eierseksjonssameiet Saga Senter

Innkalling til årsmøte

onsdag 8.april, kl. 18.30 – Frivillighetssentralen, Jessheim
Beboermøte i forkant av årsmøte starter kl. 18:00

Saksliste

1. **Konstituering ……. 2**
2. **Styrets årsrapport for 2025 ……. 2**
3. **Årsregnskap for 2025 …… 2**
4. **Revisors beretning for 2025 …… 3**
5. **Godtgjørelse til styret for foregående periode …… 3**
6. **Innkomne saker …… 3**
7. **Budsjett for 2026 …… 3**
8. **Valg av tillitsvalgte …… 4**

1. Konstituering

1. **Valg av møteleder**

   Styrets forslag: Obed Dyre

2. **Opptak av navnefortegnelse og referent**

   Styrets forslag:

3. **Valg av 1 representanter til å signere protokollen i sammen med møteleder**

   Styrets leder: Obed Dyre
   Protokollvitne: Velges blant fremmøtte deltakere

Styrets forslag til vedtak:

«Innkallingen» godkjennes og anses som gyldig i henhold til lover og vedtektene.»

2. Styrets årsrapport for 2025

Se vedlagte

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets årsrapport godkjennes»

3. Årsregnskap for 2025

Se vedlagte årsregnskap med noter

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med hendelser etter årsskiftet som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Styrets forslag til vedtak:

«Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres konto for annen egenkapital»

4. Revisors beretning for 2025

Se vedlagte beretning fra selskapets revisjonsforbindelse SLM Revisjon AS – det er gitt en «ren» beretning for regnskapsåret 2025

Styrets forslag til vedtak:

«Revisors beretning tas til etterretning»

5. Godtgjørelse til styret for foregående periode

Godtgjørelse til styret for inntektsåret 2025 foreslås fastsatt til kr 260.000, -.
Styrehonorar godtgjøres styrets medlemmer etterskuddsvis, etter godkjennelse fra årsmøtet.

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets godtgjørelse for foregående periode 2024 til 2025 skal være kr 260.000, -.

6. Innkomne saker

Det har ikke kommet inn saker fra seksjonseierne til behandling på årets årsmøte.

7. Budsjett for 2026

Det fremlegges ett budsjett med samlede driftsinntekter kr 5.625.544 og samlede driftskostnader på kr 5.756.574 som vil gi et negativt driftsresultat på kr -131.030,-. Sameiet finansinntekter er budsjettert til kr 90.000,- som igjen vil gi et budsjettert årsresultat på kr -41.030,-

Budsjettert årsresultat dekkes inn ved bruk av opptjent annen egenkapital.

Endring av felleskostnader

For å kompensere for stadig økende priser på varer og tjenester, samt større vedlikeholdskostnader i eiendommen, ser styre og forretningsfører det som nødvendig å øke felleskostnadene med kr 4,- pr./kvm (bolig) og kr 5,- pr./kvm (næring) gjeldende fra 01.05.2026. Boligenes andel av garasjene endres fra 175,- til 200,- pr. mnd. fra 01.05.2026

«Fremlagt budsjett legges frem som orienteringssak for seksjonseierne»

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har for perioden 2025-2026 bestått av Ingun Aalborg Aas.
Valgkomiteen presenterte følgende innstilling på valg av kandidater til nytt styre i Eierseksjonssameiet Saga Senter.

Leder	Obed Dyre	Gjenvalg	1 år	2026-2027
Styremedlem	John Kennet Rustad	Ikke på valg	2 år	2025-2027
Styremedlem	Nicklas Wathne	Gjenvalg	1 år	2026-2027
Styremedlem	Eli Grønvold	Gjenvalg	2 år	2026-2028
Styremedlem	Kristian Jevanord (næring)	Ikke på valg	2 år	2025-2027
Varamedlem	Svein Erik Mohaugen	Ikke på valg	2 år	2025-2027
Varamedlem	Øistein Larsen	Gjenvalg	2 år	2026-2028
Valgkomite:				
Leder		På valg	2 år	2026-2028
Medlem		På valg	1 år	2026-2027

BankID Qualified Signing
Moløkken, Jan Roar
2026-04-09
BankID Qualified Signing
Dyre, Obed Gunnerius
2026-04-09

Eierseksjonssameiet Saga Senter
Referat fra årsmøte

onsdag 8.april 2026, kl. 18.30 – Frivillighetssentralen, Jessheim

1. Konstituering

1. **Valg av møteleder**

   Obed Dyre ble valgt til møteleder.

2. **Opptak av navnefortegnelse og referent**

   Totalt 18 eierseksjoner var representert på årets årsmøte – herav 1 ved fullmakt.
   Tore Hansen (Vekst Økonomi AS) ble valgt til referent.

3. **Valg av 1 representant til å signere protokollen i sammen med møteleder**

   Styrets leder: Obed Dyre
   Protokollvitne: Jan Roar Moløkken

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent og ansett som gyldig i henhold til lover og vedtektene.

2. Styrets årsrapport for 2025

Vedtak:

Styrets årsrapport ble gjennomgått og enstemmig vedtatt av årsmøtet.

3. Årsregnskap for 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med hendelser etter årsskiftet som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Vedtak:
Årsregnskapet ble enstemmig godkjent. Årets resultat overføres konto for annen egenkapital

4. Revisors beretning for 2025

Se vedlagte beretning fra selskapets revisjonsforbindelse SLM Revisjon AS – det er gitt en «ren» beretning for regnskapsåret 2025

Vedtak:

«Revisors beretning ble tatt til etterretning»

5. Godtgjørelse til styret for foregående periode

Godtgjørelse til styret for inntektsåret 2025 foreslås fastsatt til kr 260.000,-.
Styrehonorar godtgjøres styrets medlemmer etterskuddsvis, året etter inntektsåret.

Vedtak:

Styrets godtgjørelse for foregående periode 2024 til 2025 ble fastsatt til kr 260.000. –

6. Innkomne saker

Det har ikke kommet inn saker fra seksjonseierne til behandling på årets årsmøte.

7. Budsjett for 2026

Det fremlegges ett budsjett med samlede driftsinntekter kr 5.625.544 og samlede driftskostnader på kr 5.756.574 som vil gi et negativt driftsresultat på kr -131.030,-.
Sameiet finansinntekter er budsjettert til kr 90.000,- som igjen vil gi et budsjettert årsresultat på kr -41.030,-

Budsjettert årsresultat dekkes inn ved bruk av opptjent annen egenkapital.

Endring av felleskostnader
For å kompensere for stadig økende priser på varer og tjenester, samt større vedlikeholdskostnader i eiendommen, ser styre og forretningsfører det som nødvendig å øke felleskostnadene med kr 4,- pr./kvm (bolig) og kr 5,- pr./kvm (næring) gjeldende fra 01.05.2026. Boligenes andel av garasjene endres fra 175,- til 200,- pr. mnd. fra 01.05.2026

Vedtak:
Fremsatt forslag om endring av felleskostnadene med virkning fra 01.05.2026 ble enstemmig vedtatt av årsmøtet.

«Fremlagt budsjett ble ellers lagt frem som orienteringssak for seksjonseierne»

8. Valg av tillitsvalgte

Følgende personer ble valgt til henholdsvis styret og valgkomite for Eierseksjonssameiet Saga Senter.

Leder	Obed Dyre	Gjenvalg	1 år	2026-2027
Styremedlem	John Kennet Rustad	Ikke på valg	2 år	2025-2027
Styremedlem	Nicklas Wathne	Gjenvalg	1 år	2026-2027
Styremedlem	Eli Grønvold	Gjenvalg	2 år	2026-2028
Styremedlem	Kristian Jevanord (næring)	Ikke på valg	2 år	2025-2027
Varamedlem	Svein Erik Mohaugen	Ikke på valg	2 år	2025-2027
Varamedlem	Øistein Larsen	Gjenvalg	2 år	2026-2028
Valgkomite:				
Leder	Roger King	Ny	2 år	2026-2028
Medlem	Vera Iren Kormilitzin	Ny	1 år	2026-2027

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET SAGA SENTER
Endret på sameiermøte 16.04.2014, 27.04.2015, 15.03.2016 og 24.04.2019

1 NAVN OG OMFANG 1
2 FORMÅL 2
3 RETTSLIG RÅDERETT 2
4 ÅRSMØTET 2
5 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 3
6 ÅRSMØTETS VEDTAK 3
7 STYRET 5
8 BRUKEN AV EIENDOMMEN 5
8.1 Generelt 5
8.2 Særregler om fellesarealet 5
8.2.1 Boligseksjonenes særrett 6
8.2.2 Næringsseksjonenes særrett 6
8.3 Bygningsmessige arbeider 6
8.4 Reklame og profilering 6
8.5 Avfallsbrønner 6
9 DEN ENKELTE SAMEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT 7
10 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT 7
11 FELLESKOSTNADER 8
12 BETALING AV FELLESUTGIFTER 8
13 ANSVAR FOR EGEN BRUKSENHET 9
14 OMBYGGING OG ENDRING AV EGEN BRUKSENHET 9
15 FORSIKRING 9
16 REGISTRERING AV SAMEIERE 9
17 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE 9
18 INHABILITET 9
19 ENDRINGER I VEDTEKTENE 9
20 LADEPLASSER FOR EL-BILER 10
21 PARKERING OG ANDRE TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE 10
22 GENERELLE PLIKTER 10
23 PARKERINGSPLASSER OG BODER 10

1 NAVN OG OMFANG

Eierseksjonssameiet Saga Senter (heretter sameiet) har forretningskontor i Ullensaker kommune.

Sameiet består av 123 seksjoner på eiendommen gnr 135 bnr 885 i Ullensaker, hvorav 118 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Næringsseksjonene omfatter butikk-/kontorlokaler.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

Hver bolig har rett til 1 eksklusiv garasjeplass i garasjeanlegg pr 60 m2 bruksareal bolig. Boligene har videre rett til 2 motor-/ sykkelplasser pr 60m2 bruksareal bolig.

Hver næringsseksjon har rett til 1 eksklusiv parkeringsplass pr 60 m2 BRA kontor og 100 m2 lager/verksted og 1 eksklusiv parkeringsplass pr 40 m2 BRA forretning. Næringsseksjonene har rett til 4 motor-/ sykkelplasser pr 100 m2 BRA næringsareal.

2 FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig- og næringsseksjonene.

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene kan brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. De fem næringsseksjonene skal brukes til forretnings- eller kontorvirksomhet mv. i samsvar med det godkjente reguleringsformål.

Verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner. Det kan fastsettes husordensregler som kun skal være gjeldende for boligseksjonene.

3 RETTSLIG RÅDERETT

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har de enkelte sameier full og eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til fritt å pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

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

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret og sameiets forretningsfører.

4 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Sameiere har rett til å ta med rådgiver.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst åtte, høyst tjue dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller loven må vedtas med minst to tredelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet.

Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Valg av styre

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

Sameiets revisjon velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Det kan benyttes elektroniske medier som mail og tekstmelding.

5 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Det kan benyttes elektroniske medier som mail og tekstmelding.

6 ÅRSMØTETS VEDTAK

På årsmøtet har samtlige sameiere stemmerett i henhold til sin sameierbrøk.
Saker som kun angår bolig avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonen gir én stemme.

Saker som kun angår næring avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameierbrøk.

En sameier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig fullmakt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

f) samtykke til at formålet for en` eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
i) vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. Eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.
j) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
k) Hvis 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.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

l) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
m) vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere
n) innføring av vedtektsbestemmelse om annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i pkt 11.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Næringsseksjonene kan ikke stemme mot forslag som kun angår og involverer boligseksjonene og ikke berører næringsseksjonene, herunder nødvendig vedlikehold.

Boligseksjonene kan ikke stemme mot et forslag som bare angår og involverer næringsseksjonene, herunder åpningstider innenfor lovens rammer.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig

7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av inntil fem medlemmer. Det kan velges 2-4 varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Minst ett styremedlem bør velges fra næringsseksjonene. I alle fall skal næringsseksjonene eller boligseksjonene hver for seg være representert i styret med en observatør med tale- og forslagsrett.

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 sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelser eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

8 BRUKEN AV EIENDOMMEN

8.1 Generelt

Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtektene. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtektene bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.
Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere

8.2 Særregler om fellesarealet

Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset atkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene etter det nedenstående, og vedlegg til disse vedtekter.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig- og næringsseksjonene.
Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene med etasje, arealnummer og betegnelse for bruk (vedlegg 1). Beskrivelsen er ikke uttømmende og kan senere endres med samtykke fra den det gjelder.

I den grad det ikke er uttrykkelig beskrevet nedenfor eller i vedlegg 1 har boligseksjonene eksklusiv bruksrett til fellesarealer som bare betjener boligseksjonene og næringsseksjonene har eksklusiv bruksrett til fellesarealer som bare betjener næringsseksjonene.

Selv om det er tildelt eksklusiv bruksrett har bolig og næring adkomstrett til felles tekniske installasjoner for å kunne foreta nødvendig ettersyn og vedlikehold.

8.2.1 Boligseksjonenes særrett

Eierne/brukerne av seksjonene for bolig skal alene ha rett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene.

8.2.2 Næringsseksjonenes særrett

Næringsseksjonene på bakkeplan skal alene ha rett til å bruke fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene

8.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledninger, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren, dersom sameiet har vedtatt dette. Sameiet skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

8.4 Reklame og profilering

Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade (område) innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av den aktuelle næringsseksjon.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og skal skje i samråd med styret i sameiet.

Vinduer i næringsseksjonene skal ved overtakelse utformes slik at de ikke er til sjenanse for bygges fasade. Tomme næringsseksjoner må fremstå som bebodde.

8.5 Avfallsbrønner

Avfallsbrønner skal kun benyttes til ordinært husholdningsavfall. Normalt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringslokalene, skal håndteres separat.

9 DEN ENKELTE SAMEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Bodene i underjordisk parkeringsanlegg (dør, lås m.m.), skal vedlikeholdes av den enkelte sameier som har bruksrett, jf § 19.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

10 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten 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 sameieren eller annen bruker av boligen.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak er undergitt sameiets felles ansvar.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 11.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i henhold til sin sameierbrøk. For øvrig vises det til reglene om fordeling av fellesutgifter.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i samsvar med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser og som fremlegges på sameiermøtet for godkjennelse.

11 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, se § 8. jf vedlegg 1, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten. Der hvor to eller flere seksjoner deler bruksrett skal kostnad fordeles etter innbyrdes sameierbrøk

Kostnader forbundet med parkeringsplasser (med medfølgende port, kjøre- og adkomstareal) og tekniske anlegg (branngardiner) tilknyttet parkeringsarealet i P-kjeller jf vedlegg 1 , fordeles mellom seksjonene som har bruksrett, jf § 19, med en lik andel for hver plass.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til styrehonorar, revisjonshonorar, administrasjonskostnader og forretningsførerhonorar fordeles med lik andel pr seksjon.

Sameiet har rett til å kreve panterett i bruksenheten (seksjonen) for felleskostnader som ikke omfattes av den panteretten som følger av loven (legalpanteretten).

Vedlikehold av eventuelle tilleggsdeler til seksjoner er en særutgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til med unntak av utvendige flater (fasader) samt bygningstekniske konstruksjoner.

Hvis styret bestemmer det, eventuelt etter offentlig pålegg, at det skal gjennomføres vedlikehold eller andre tiltak som fullt ut eller i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, skal kostnadene knyttet til slikt vedlikehold eller slike tiltak alene bæres av de nevnte grupper av seksjonseiere. Som slike utgifter regnes bl.a. ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon etc.

12 BETALING AV FELLESUTGIFTER

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelsene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlete akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnadene som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal tast hensyn til ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fellesutgifter ved forfall er mislighold.

13 ANSVAR FOR EGEN BRUKSENHET

Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte sameiers bruksrett.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

14 OMBYGGING OG ENDRING AV EGEN BRUKSENHET

Den enkelte sameier kan foreta ombygging av egen bruksenhet med mindre det svekker bygningen bygningsteknisk.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det og godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

15 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at sameiets forsikring tegnes og holdes ved like.

Sameierne må selv tegne forsikring for ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av bygges fellesforsikring.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner må dekkes av den enkelte seksjonseier.

16 REGISTRERING AV SAMEIERE

Overgang av eiendomsrett og utleie av seksjon må meldes til styret for registrering.

17 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre uten forutgående skriftlig advarsel, kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

18 INHABILITET

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. Det samme gjelder for forretningsføreren.

19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 1 og § 21 kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder, såfremt endringen ikke er nødvendig i forbindelse med særskilt behov for HC-plass for seksjonseier.

20 LADEPLASSER FOR EL-BILER

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

21 PARKERING OG ANDRE TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Eierseksjonslovens § 26.

22 GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

23 PARKERINGSPLASSER OG BODER

Sameiets parkeringsplasser i parkeringskjeller plan - 1 er seksjonert som fellesareal. Seksjonseierne er allikevel tildelt eksklusiv bruksrett, jf § 1. og eierseksjonsloven § 19-5. ledd. Parkeringsplassene og bodene er tildelt egne nummer angitt med henholdsvis betegnelsen P for parkeringsplass og B for bod i vedlagte bruks- og vedlikeholdsplan (vedlegg 2,).

Bruksrett til p-plass skal følge boligseksjonen ved salg. Bruksrett til p-plass kan ikke selges internt i sameiet eller ut av sameiet. De boligseksjoner som disponerer bruksrett til mer enn 1 p-plass, kan kun selge eller overføre denne til andre boligseksjonseiere forutsatt at det ikke er bod i bakkant av p-plassen.

Den eksklusive bruksrettene til parkeringsplasser og boder er fordelt som følger:

Leilighet nr.	Seksjon nr.	P-plass nr.	Bod nr.
F-201	S41/T41	001	001
F-202	S39/T39	002	002
F-203	S40/T40	003	003
F-301	S44	004	004
F-302	S42	005	005
F-303	S43	006	006
F-401	S47	007	007
F-402	S45	008	008
E-202	S48/T48	009	009
E-203	S49/T49	010	010
E-302	S51	036	036
E-303	S52	012	012
E-401	S56	013	013

E-402	S54	014	014
E-403	S55	015	015
D-202	S57/T57		016
D-203	S58/T58	094,095,096	094
D-302	S60	017	017
D-303	S61	018	018
D-402	S63	019	019
D-403	S64	020	020
L-201	S07/T07	021	021
L-202	S08/T08	022	022
L-203	S09T09	023	023
L-204	S10/T10	024	024
L-301	S17	025	025
L-302	S18	026	026
L-304	S20	127,128	127
L-401	S27	125,126	125
L-402	S28	027	027
L-404	S30	028	028
L-501	S36	029	029
L-502	S37	030	030
L-503	S38	HC 087	087
K-201	S04/T04	031	031
K-202	S05/T05	032	032
K-401	S24	033	033
K-402	S25	034	034
K-403	S26	035	035
K-501	S33	HC 011	011
K-502	S34	037	037
K-503	S35	038	038
J-201	S01t01	HC 088	088
J-202	S02/T02	039	039
J-301	S11	040	040
J-303	S13	041	041
J-401	S21	109,110	109
J-402	S22	042	042
J-403	S23	043	043
J-501 + J-502	S31	044,045	044,045
J-503	S32	046	046
A-301	S86/T86	047	047
A-303	S85/T85	048	048
A-402	S87	049	049
A-403	S88	050	050
A-502	S90	051	051
A-503	S91	052	052

B-301	S77/T77	053	053
B-303	S76/T76	115,116, 16	115
B-401	S80	054	054
Leilighet nr.	**Seksjon nr.**	**P-plass nr.**	**Bod nr.**
B-402	S78	055	055
B-403	S79	056	056
B-501	S83	059	059
B-502	S81	113,114	113
B-503	S82	117,118	117
C-303	S67/T67	061	061
C-302	S66/T66	063	063
C-301	S68/T68	062	062
C-403	S70	064	064
C-501	S74	065	065
C-502	S72	066	066
C-503	S73	067	067
G-301	S93	057.058	057
G-302	S94	068	068
G-303	S95	069	069
G-401	S102	070	070
G402	S103	071	071
G-403	S104	072	072
G-503	S112	073	073
L-403	S29	074	074
C-402	S69	075	075
F-403	S46	076	076
K-301	S14	077	077
A-401	S89	078	078
A-501	S92	079	079
C401	S71	080	080
D-201	S59	081	081
D-301	S62	082	082
D-401	S65	083	083
J-203	S03	084	084
K-203	S06/T06	085	085
J-302	S12	086	086
K-302	S15	089	089
K-303	S16	090	090
L-303	S19	091	091
A-302	S84/T84	092	092
B-302	S75/T75	093	093
E-201	S50/T50	099	099
E-301	S53	100	100

G-501 + G-502	S111	97 og 98	97 og 98
I-503	S118	101	101
H-301	S96/T96	102	102
H-302	S97/T97	103	103
H-303	S98/T98	104	104
H-401	S105	105	105
H-402	S106	106	106
H-403	S107	060	060
H-501	S113	107	107
H-502	S114	108	108
H-503	S115	119	119
I-301	S99/T99	120	120
I-302	S100/T100	121	121
I-303	S101	122	122
I-401	S108	123	123
I-402	S109	124	124
I-403	S110	129	129
I-501	S116	111.112	111
I-502	S117	130	130

VEDLEGG 1 –
Bruks- og vedlikeholdsplan med etasje, nr, betegnelse for bruk og bruksrettshaver

1. Utomhus
Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til utvendige søppelbrønner for bolig, benker, lekeplasser, gangbro, grøntarealer, utvendig trappeløp og adkomstarealer opp til utomhusarealer og utomhusarealer plan 3 vest og plan 2 øst mellom langhus og punkthus jfr vedlegg 2

Øvrige arealer utomhus er fellesarealer for bolig og næring.

2. Parkeringsplasser og boder
Følgende seksjoner med bruksrett til parkeringsplass og evt bod har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

Etasje	Nr	Bruksbetegnelse	Bruksrettshaver
-1	1	Parkering og boder boliger	Bolig, jf § 20
-1	2	Parkering næring	N119-123, jfr § 20

3. Parkeringskjeller øvrig
Følgende seksjoner har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

Etasje	Nr	Bruksbetegnelse	Bruksrettshaver
-1 Øst-Vest	3	Kjørebane øst-vest bolig	Bolig
-1 Øst	4	Kjørebane, rampe, port øst felles	Bolig og næring
-1 Vest	5	Kjørebane vest bolig	Bolig
(adkomstrett for N119, N120, N121) til teknisk rom vest			
-1 Øst	6	Sykkelparkering	Bolig
-1 Vest	7	Teknisk rom vest	N119, N120, N121
-1 Øst	8	Teknisk rom øst	N122
-1 Vest	9	Sluse og heis nr 1 Vest	N119, N120, N121
-1 Vest	10	Sluse og heis nr 2 Vest	Bolig, N119, N120, N121
-1 Øst	11	Heis nr 3 Øst	N122
-1 Øst	12	Sluse, trappeløp til og med Plan 1 Øst	Bolig og N122

4. Plan 1
Følgende seksjoner har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

Etasje	Nr	Bruksbetegnelse	Bruksrettshaver
Plan 1 Vest	1	Trappeløp og gang	N119, N120, N121
Plan 1 Vest	2	Trappeløp bolig	Bolig
Plan 1 Vest	3	Heis nr 1 Vest	N119, N120, N121
Plan 1 Vest	4	Heis nr 2 Vest	Bolig, N119, N120, N121
Plan 1 Vest	5	Trappeløp – adkomst	N119 og N121
Plan 1 Vest	6	Port – varelevering	N119 og N121
Plan 1 Vest	7	Heis nr 4 Vest	N119
Plan 1 Vest	8	Varemottak – miljøstasjon	N119 og N121
Plan 1 Vest	9	Teknisk, el-tavle, trafo	Bolig og næring
Plan 1 Øst	1	Heis nr 3 Øst	N122

5. Plan 2

Følgende seksjoner har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

Etasje	Nr	Bruksbetegnelse	Bruksrettshaver
Plan 2 Vest	1	Trappeløp/ gang	N119, N120, N121
Plan 2 Vest	2	Heis nr 1 Vest	N119, N120, N121
Plan 2 Vest	3	Heis nr 2 Vest	Bolig, N119, N120, N121
Plan 2 Vest	4	Vindfang – entré	N119 og N120

Vedlegg 2:
Kostnadsfordelingsnøkler bolig – næring – garasje

Fordelingsnøkler:	Avd Bolig SNR 1-118	Avd Næring SNR 119-122	Avd N2 SNR 123	Avd Garasje	SUM NEVNER
BRØK ALLE	7639	6500	1255		15394
LIKEDELT	118	4	1		123
GARASJE	130	64			194
NÆRING		6500			6500
NÆRING + N2		6500	1255		7755
BOLIG + NÆRING	7639	6500			14139
HEIS	78,38 %	21,62 %			100,00 %
VENTILASJON	33,33 %	66,67 %			100,00 %
STRØM					
Målernr: 81008530	100 %				
Målernr: 81008532	23,70 %	46,35 %	8,95 %	21 %	100 %
FORDELINGSNØKKEL FASTE VAKTMESTERTJENESTER SAGA SENTER	BO- seksjon 1-118	NÆ- seksjon 119-122	N2 - seksjon 123	Objekt 30000-serie	Nevner alle
BRØK	*7639*	*6500*	*1255*		15394
	BOLIG	*NÆRING*	*NÆRING2*	*GARASJE*	
	70,34 %	18,23 %	3,52 %	7,91 %	100,00 %

Felleskostnader

Felleskostnader kr/mnd.:	2.653,-	Pr.	juli-26
Utestående:	0,-	Pr.	28/7-26
Felleskostnader inkluderer:	løpende drift, tv/internett, garasje, fjernvarme		

Fordeling av felleskostnader:	Renteutgifter	Kr.	0,-
	Avdrag	Kr.	0,-
	Og driftsutgifter	Kr.	2.653,-

Forsikringsavtale

Forsikret i:	KLP		
Polisenummer:	14470520		
Forfall:	Årlig 20/2	Betalt:	Ja.

Gjeld / Formue

Andel fellesgjeld kr.	—	Pr.	
Långiver:	—	Lånenr.:	
Lånets totale saldo:	—	Pr.	
Lånetype:	—	Antall terminer årlig:	
Årlig rentesats:	—	Pr.	
Andel formue kr.	6.854,-	Pr.	31/12-25
Total formue kr.	2.851.901,-	Pr.	31/12-25
Dato siste termin:	—		
Spesifiser ev. andre felleslån:	—		

Gebyr(er)

Eierskiftegebyr		Kr.	6.500,-
Ev. andre gebyrer		Kr.	0,-

Kontonummer for gebyrer:

Propr.no

Forkjøpsrett, styregodkjennelse m.m.

Forkjøpsrett (Ja/Nei):	Nei
Styregodkjenning (Ja/Nei):	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	—
Er dyrehold tillatt? (Ja/Nei/Styregodkjenning):	Nei
Medfølger garasje- eller parkeringsplass? (Ja/Nei):	Ja
Hvis ja, hvordan er denne sikret?:	Følger selgjuren

Andre opplysninger

Ev. tiltak som kan medføre vesentlig økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld:

Ev. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel ifm. byggearbeider e.l.:

Eventuell annen informasjon:

Forretningsfører eller regnskapsfører i sameiet

Navn:	Velcst Økonomi AS v/ Tore Hansen
Org. Nr.:	922 163 618
Telefon:	917 07 234
Epost:	tore.hansen@velcstokonomi.no

Formann i sameiet

Navn:	Obed Dyre
Org. Nr.:	
Telefon:	90580195
Epost:	obed.dyre@gmail.com

Propr.no

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Salg av bolig i Dampsaga allé 22, 2053 JESSHEIM (H0301)

Hanne Silkebækken og Jostein Silkebækken skal selge sin eiendom i følgende adresse hvor du er forretningsfører. I den forbindelse tillater jeg meg å be om svar på spørsmål om boligen og få tilsendt dokumenter som forespurt nedenfor.

Adresse: Dampsaga allé 22, 2053 JESSHEIM (H0301)

Eiendom: 3209-135/885/0/66

Jeg ber om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap og årsberetning**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder jeg om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Jeg ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet.

Jeg imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at jeg kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Nikolai fra Propr.no
- på vegne av Hanne Silkebækken og Jostein Silkebækken

Grunnbok

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

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

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

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

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

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 135, Bruksnummer 885, Seksjonsnummer 66 i 3209 ULLENSAKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	30.07.2026 kl. 10.47
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	30.07.2026 kl. 10.45

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/812345-1/200 24.09.2014 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 700 000
Omsetningstype: Fritt salg
SILKEBÆKKEN HANNE
FØDT: 15.11.1962 IDEELL: 1/2
SILKEBÆKKEN JOSTEIN
FØDT: 11.10.1959 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1756329-1/200 01.08.2024 09:18 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 600 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTFOLD AKERSHUS
ORG.NR: 837 884 942
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2013/445854-1/200 04.06.2013 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 66
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 37/15394

2020/542363-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0235 GNR: 135 BNR: 885 FNR: 0 SNR: 66

2024/241872-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3033 GNR: 135 BNR: 885 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:
	9365154	Nina Skoglund	30.07.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 885 SNR: 66

Forespørsel datert: 28.07.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 9162,6 m^2.

☒ Snr. 66 har en andel på 37/15394 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/kontor/forr. i reguleringsplan for «Dampsagaområdet» m/best. vedtatt 11.06.2007.

Endringer:

☒ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: sentrumsformål – nåværende. Sikringssone – Andre sikringssoner vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Saga Atrium» vedtatt 31.03.2014. med en mindre vesentlig endring vedtatt 15.12.2014.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen

☒ Er berørt av vegstøy

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 2026 er kr. 9696,-.

Restanser fra tidligere terminer er 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 2013.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

☒ Har ferdigattest.

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

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

ANDRE MERKNADER:

Det er varslet detaljregulering for Jessheim kryssingsspor og stasjonstiltak.

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

Med hilsen

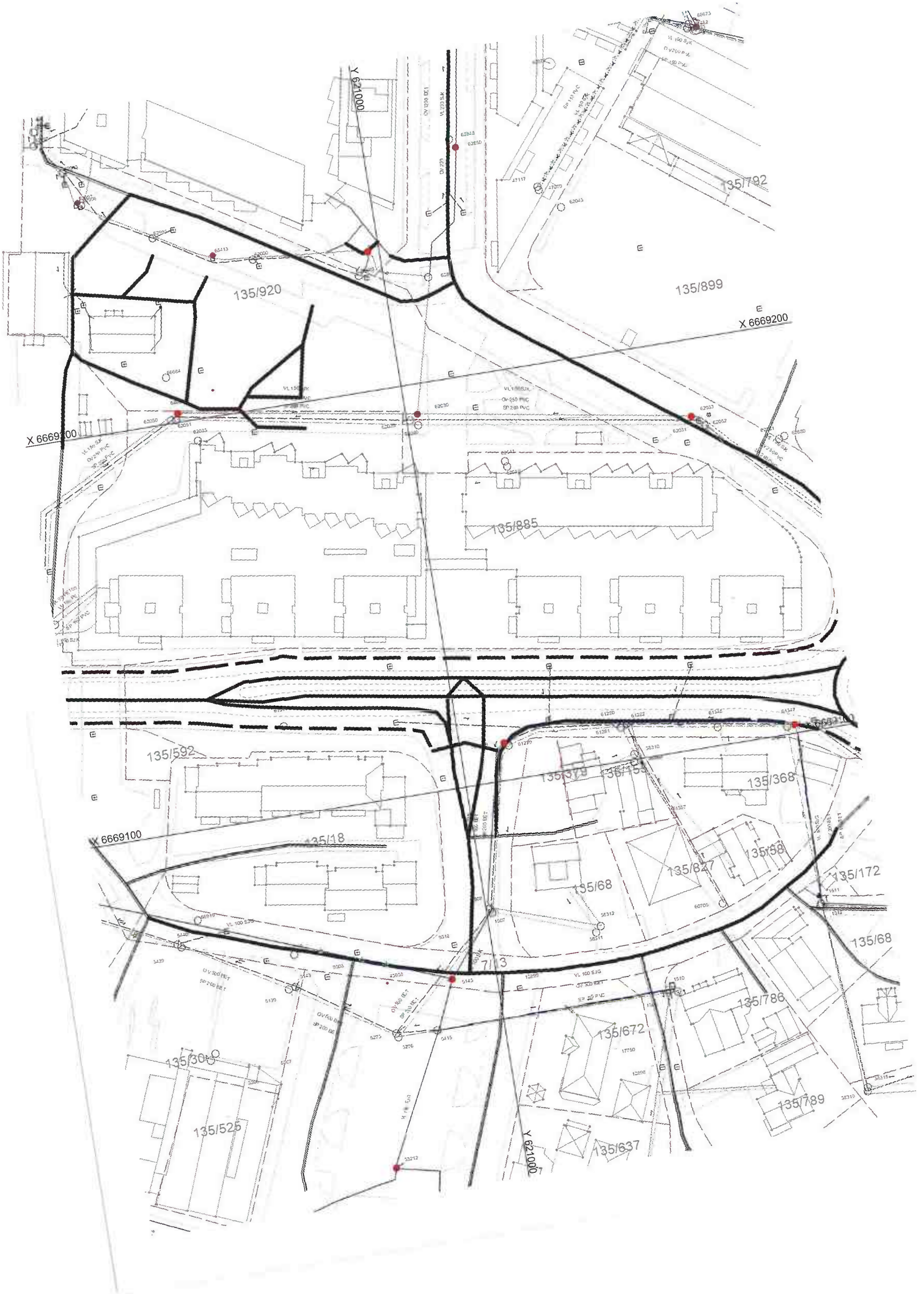


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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


Jacob.
135/907
Dampsaga Allé
X 621000
135/792
Saggata
135/920
135/899
X 6669200
Dampsaga allè
X 6669200
135/885
Algarheimsvegen
X 6669100
135/592
135/379
135/153
135/368
X 6669100
135/18
135/827
135/68
135/172
Svevavegen
Oddvar Jensens veg
135/30
135/525
135/672
Gartns


Y 621000
X 6669200
X 6669100
135/920
135/899
135/792
135/885
135/592
135/18
135/379
135/153
135/368
135/68
135/847
135/58
135/172
135/786
135/672
135/789
135/637
135/30
135/525
7/13

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	135
Bruksnummer:	885
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	66

Utskriftsdato/klokkeslett:	30.07.2026 kl. 08:07
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:	04.06.2013
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	37 / 15394 i matrikkelenhet 135 / 885
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		151162	SILKEBÆKKEN HANNE	H0201	Kulpeveien 41 1538 MOSS	1 / 2
Hjemmelshaver		111059	SILKEBÆKKEN JOSTEIN	H0201	Dampsaga allé 22 2053 JESSHEIM	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		151162	SILKEBÆKKEN HANNE	H0201	Kulpeveien 41 1538 MOSS	
Eier registrert hos Skatteetaten		111059	SILKEBÆKKEN JOSTEIN	H0201	Dampsaga allé 22 2053 JESSHEIM	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 135/885		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/14		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/15		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/15		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/16		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/16		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/17		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/18	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/18	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/19	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/19	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/20	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/20	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/21	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/21	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/22	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/22	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/23	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/23	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/24	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/24	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/25	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/25	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/26	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/26	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/27	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/27	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/28	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/28	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/29	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/29	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/30	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/30	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/31	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/31	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/32	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/32	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/33	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/33	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/34	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/34	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/35	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/35	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/36	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/36	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/37	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/37	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/38	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/38	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/39	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/39	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/40	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/40	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/41	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/41	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/42	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/42	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/43	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/43	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/44	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/44	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/45	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/45	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/46	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/46	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/47	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/47	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/48	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/48	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/49	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/49	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/50	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/50	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/51	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/51	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/52	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/52	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/53	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/53	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/54	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/54	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/55	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/55	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/56		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/56		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/57		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/57		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/58		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/58		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/59		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/59		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/60		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/60		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/61		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/61		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/62		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/62		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/63		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/63		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/64		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/64		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/65		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/65		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/66		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/66		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/67		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/67		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/68		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/68		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/69		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/69		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/70		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/70		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/71		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/71		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/72		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/72		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/73		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/73		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/74		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/74		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/75	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/75	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/76	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/76	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/77	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/77	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/78	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/78	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/79	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/79	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/80	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/80	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/81	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/81	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/82	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/82	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/83	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/83	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/84	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/84	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/85	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/85	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/86	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/86	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/87	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/87	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/88	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/88	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/89	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/89	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/90	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/90	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/91	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/91	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/92	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/92	
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/93	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/93	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/94		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/94		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/95		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/95		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/96		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/96		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/97		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/97		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/98		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/98		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/99		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/99		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/100		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/100		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/101		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/101		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/102		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/102		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/103		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/103		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/104		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/104		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/105		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/105		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/106		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/106		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/107		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/107		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/108		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/108		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/109		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/109		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/110		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/110		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/111		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/111		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/112		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/112		

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

Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/113
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/113
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/114
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/114
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/115
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/115
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/116
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/116
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/117
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/117
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/118
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/118
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/119
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/119
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/120
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/120
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/121
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/121
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/122
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/122
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/123
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/123

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 135/885		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/2		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/3		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/3		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/4		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/4		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/5		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/5		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/6		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/6		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/7		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/7		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/8		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/8		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/9		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/9		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/10		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/10		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/11		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/11		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/12		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/12		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/13		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/13		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/14		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/14		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/15		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/15		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/16		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/16		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/17		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/17		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/18		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/18		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/19		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/19		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/20		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/20		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/21		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/21		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/22		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/22		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/23		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/23		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/24		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/24		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/25		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/25		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/26		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/26		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/27		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/27		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/28		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/28		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/29		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/29		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/30		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/30		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/31		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/31		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/32		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/32		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/33		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/33		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/34		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/34		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/35		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/35		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/36		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/36		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/37		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/37		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/38		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/38		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/39		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/39		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/40		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/40		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/41		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/41		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/42		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/42		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/43		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/43		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/44		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/44		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/45		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/45		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/46		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/46		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/47		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/47		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/48		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/48		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/49		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/49		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/50		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/50		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/51		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/51		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/52		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/52		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/53		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/53		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/54		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/54		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/55		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/55		

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

Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/56
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/56
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/57
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/57
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/58
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/58
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/59
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/59
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/60
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/60
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/61
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/61
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/62
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/62
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/63
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/63
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/64
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/64
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/65
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/65
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/66
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/66
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/67
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/67
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/68
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/68
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/69
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/69
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/70
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/70
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/71
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/71
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/72
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/72
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/73
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/73
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/74
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/74

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/75		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/75		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/76		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/76		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/77		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/77		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/78		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/78		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/79		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/79		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/80		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/80		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/81		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/81		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/82		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/82		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/83		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/83		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/84		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/84		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/85		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/85		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/86		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/86		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/87		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/87		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/88		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/88		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/89		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/89		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/90		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/90		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/91		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/91		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/92		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/92		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/93		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/93		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/94	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/94	
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/95	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/95	
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/96	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/96	
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/97	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/97	
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/98	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/98	
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/99	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/99	
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/100	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/100	
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/101	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/101	
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/102	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/102	
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/103	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/103	
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/104	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/104	
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/105	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/105	
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/106	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/106	
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/107	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/107	
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/108	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/108	
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/109	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/109	
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/110	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/110	
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/111	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/111	
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/112	
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/112	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/113		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/113		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/114		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/114		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/115		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/115		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/116		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/116		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/117		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/117		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/118		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/118		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/119		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/119		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/120		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/120		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/121		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/121		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/122		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/122		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/123		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/123		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	31.05.2013	Tinglyst	07.06.2013	0235frk	31.05.2013
Seksjonering	2013/2870	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0235 - 135/885		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/1		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/2		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/3		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/4		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/5		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/6		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/7		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/8		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/9		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/10		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/11		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/12		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/13		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/14		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/15		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/16		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/17		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/18		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/19		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/20		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/21		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/22		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/23		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/24		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/25		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/26		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/27		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/28		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/29		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/30		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/31	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/32	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/33	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/34	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/35	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/36	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/37	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/38	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/39	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/40	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/41	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/42	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/43	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/44	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/45	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/46	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/47	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/48	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/49	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/50	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/51	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/52	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/53	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/54	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/55	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/56	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/57	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/58	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/59	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/60	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/61	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/62	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/63	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/64	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/65	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/66	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/67	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/68	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/69	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/70	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/71	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/72	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/73	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/74	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/75	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/76	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/77	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/78	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/79	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/80	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/81	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/82	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/83	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/84	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/85	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/86	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/87	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/88	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/89	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/90	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/91	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/92	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/93	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/94	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/95	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/96	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/97	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/98	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/99	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/100	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/101	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/102	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/103	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/104	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/105	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/106	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/107	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/108	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/109	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/110	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/111	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/112	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/113	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/114	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/115	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/116	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/117	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/118	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/119	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/120	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/121	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/122	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/123	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 356 327
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6669160 Øst: 620998
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	6 147	Ant. boliger:	118	Datoer	
Bruksareal bolig:	7 639	Ant. etasjer:	6	Rammetillatelse:	06.07.2010
Bruksareal annet:	7 858	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.02.2013
Bruksareal totalt:	15 497			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	16.05.2013
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Ja		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H05	25	1660	0	1660	0	0	0
H04	37	2430	0	2430	0	0	0
H03	37	2356	0	2356	0	0	0
H02	19	1193	2725	3918	0	0	0
H01	0	0	2798	2798	0	0	0
K01	0	0	2335	2335	0	0	0

Bruksenheter

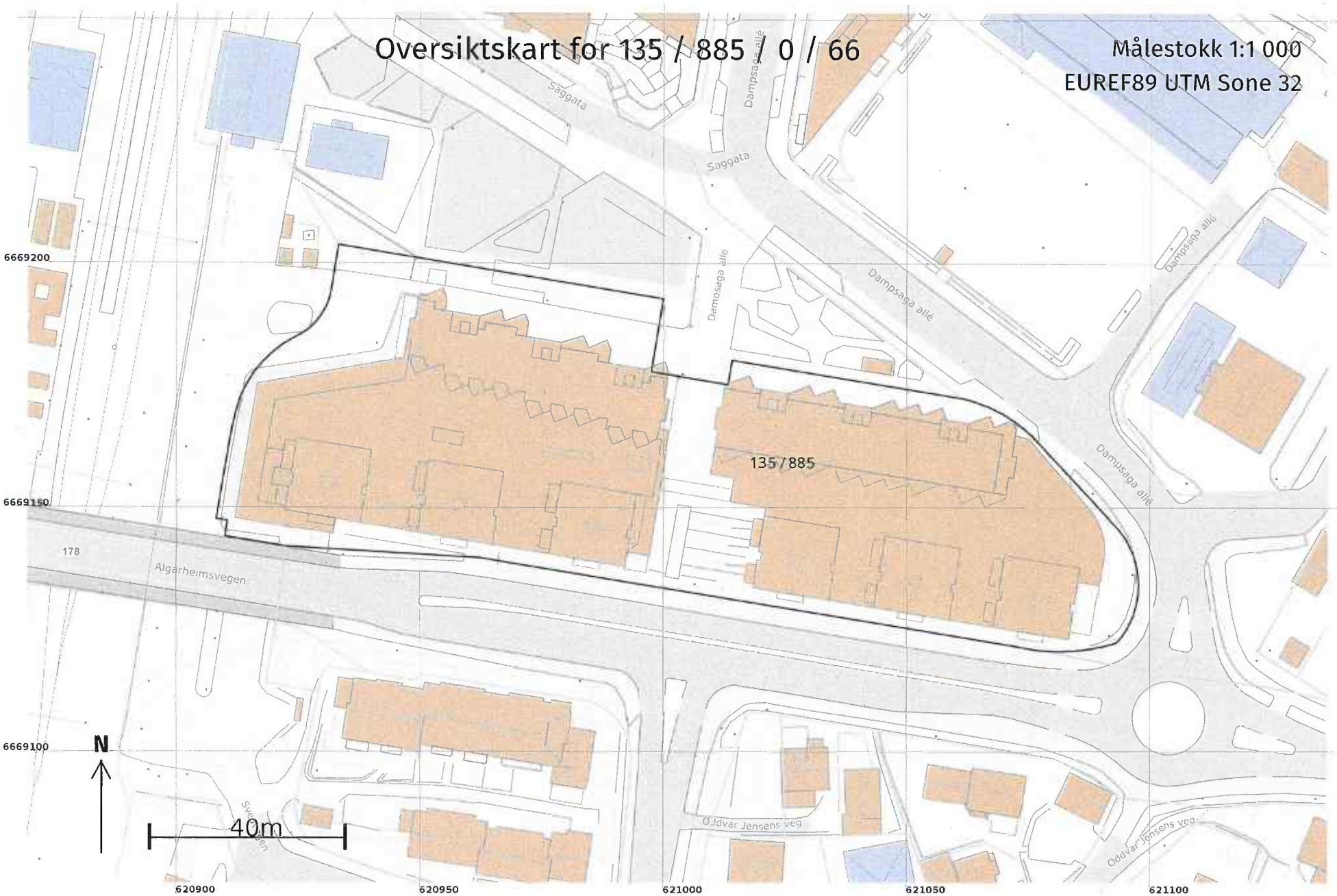
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2840 Dampsaga allé 22	H0301	Bolig	37	2	Kjøkken	1	1	135/885/0/66

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	916993315	JESSHEIM BYUTVIKLING AS		Dampsaga allé 96 2053 JESSHEIM

Oversiktskart for 135 / 885 / 0 / 66

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Egenregistrerte opplysninger

Opplysningene er registrert av nåværende eller tidligere rettighetshaver.

Dampsaga allé 22-H0301 Bygningsnummer: 300356327

	Egenregistrerte data	Gyldig fra-til	Kilde	Dato registrert
Energikilde	Fjernvarme	-	Ikke aktuelt	27.05.2026
	Elektrisitet	-	Ikke aktuelt	27.05.2026
Oppvarming	Sentralvarme	-	Ikke aktuelt	27.05.2026
Avløp	Offentlig kloakk	-	Ikke aktuelt	27.05.2026
Byggeår	2013	-	Byggesaksdokumenter	27.05.2026
Vannforsyning	Offentlig vannverk	-	Ikke aktuelt	27.05.2026
Bruksareal	37m2	-	Byggesaksdokumenter	27.05.2026

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (§25.1 nr 3)

- T2 — Kjøreveg
- T1 — Gate med fortau
- TAV — Annen veigrunn
- GS1-2 — Gang-/sykkelveg
- SV — Sykkelveg
- GV — Gangveg
- Gatetun — Gatetun
- Bussholdeplass
- Jernbane

FRIOMRÅDER (§25.1 nr 4)

- F1 — Park

SPESIALOMRÅDER (§25.1 nr 6)

- Bevaring av bygninger
- Frisiktsone ved veg

KOMBINERT FORMÅL (§25.2)

- BFK1-3 — Bolig/ Forretning/ Kontor
- BF5 — Bolig/ Forretning

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsområde
- Bygg som skal bevares og flyttes
- Byggegrense
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm (type ikke fastlagt)
- Bru
- Mål — Målelinje/avstandslinje

PUNKTSYMBOLER

- Avkjørsel
- Brukar

Digitalt grunnlag er levert av Ullensaker kommune juni 2003
Grunnlaget er suplert med filer fra ØRP for nytt handlesenter.
Digitalt grunnlag er bearbeidet av oss for lesbarhet.

TOTALT AREAL I PLANEN
ER BEREGNET TIL :
Ca.61,0 daa

Målestokk 1:1000 på A1

0 5 10 20 30 40 50

Ekvidistanse 1 m

N

REGULERINGSPLAN FOR DAMSAGOMRÅDET, DEL SYD
GNR. 135, BNR. 36, 515 M.FL. I ULLENSAKER KOMMUNE
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

DAMPSAGA SYD

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Plan ID 00235 - 270

Revisjoner	Dato	Sign.
A Forslag for offentlig behandling 1. gang	15.03.04	ER
B Forslag for offentlig behandling 1. gang rettet etter møter	09.07.04	ER
C Forslag for offentlig behandling 1. gang rettet etter møter	06.09.04	ER
D Forslag for offentlig behandling etter offentlig ettersyn	21.02.05	ER
E Forslag 2 for offentlig behandling etter offentlig ettersyn	01.09.05	ER
F Detaljregulert T2	18.01.06	ER
G Fjernet GS2, endret avgrensing T1 og T2 endret tegnforklaring og illustrasjon T1	16.02.06	ER
H Mindre endring: Endret trasé T1a, endret BFK3, endret park F1b, fjernet bevaringsområde SBKS1, nytt Gatetun og Fortau.	16.04.10	ER
I Revisjon av plankart i henhold til vedtak av mindre endring.	28.03.11	ER

HOP vedtak	SAK NR. 104/10	07.06.10	
Varsling av planendring		20.04.10	UK
Herredsstyrets vedtak :	SAK NR. 54/07	11.06.07	ER
2. GANG I PLANUTVALGET	SAK NR.	04.06.07	ER
OFFENTLIG ETTERSYN	14.10.04–15.11.04		ER
1. GANG I PLANUTVALGET	SAK NR. 0228/04	04.10.04	ER
VARSEL OM IGANGSETTING KUNNGJORT		25.05.00	ER

Planen er utarbeidet av :
PTL EIDSVOLL ARKITEKTER
Terrasseveien 21C, 0682 Oslo Tlf. 22755922 Mob. 92811396

Tegn. nr.	Dato	Rev.	Sign.
R 01	16.08.03	I	ER

F1-A
F1-B
16
Gatetun
13
GS1
Gangveg
T1a
T2
T3
BFK1B
Bolig/forr/kont
4.7 daa
%-TU-200.00%
BFK1A
Bolig/forr/kont
%-TU-200.00%
BF5
Bolig/forretn.
3.0 daa
%-TU-90.00%
M.Juul Halvorsens v.
Jessheim s
mvegen
201.9
202.8
202
208.7
37
x 201.3
x 202.5
x 204.9
x 202.6
175
10x50
10x85
10x80
135/792
135/788
135/123
135
135/379
135/485
135/368
135/352
135/237
135/68
135/97
135/688
135/30
135/33
B
x

ULLENSAKER KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DAMPSAGA SØR, JESSHEIM

Planen er datert 16.08.03, sist revidert 16.02.06
Bestemmelsene er datert 16.08.03, sist revidert 29.05.07

Vedtatt av Ullensaker Herredsstyre den 11.06.07

Ordfører

1. GENERELT.

1.01 **Avgrensning**
Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense.

1.02 **Formål**
I planen er det regulert områder for følgende formål:
- byggeområder for blandet bebyggelse boliger/forretninger/kontorer (BFK1 og BFK3)
- byggeområde for blandet bebyggelse barnehage/bolig/forretning/ kontor (BFK2)
- byggeområder for blandet bebyggelse boliger/forretninger (BF5)
- offentlige trafikkområder, - jernbane, kjøreveger, rundkjøring m/fotgjengeroverganger, fortau/gang-/sykkelvei, samt tilhørende grøntarealer og grøfter (T1 – T5 og G/S1)
- spesialområder,- bevaring trafikkområde, jernbane og bevaring kontor/service
- offentlig friområder, park/lek (F1A+B)

2. FELLESBESTEMMELSER.

Funksjoner

2.01 Planen legger til rette for sentrumsnær bebyggelse for forretning, kontor og boliger med høy utnyttelse samt barnehage og park med veier, gang-/ sykkelvei/ fortau . Området skal kunne utbygges trinnvis, men utviklingen av området bør starte i sør med Felt BFK1. En forutsetning er at eksisterende bygg som er planlagt revet, men ikke berøres av en etappevis utbygging kan stå lengst mulig. Eksisterende virksomhet tillates opprettholdt til bygningene rives.

Bebyggelsesplan

2.02.1 Før utbygging av et område kan skje skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for de deler av delområdene som forutsettes utbygget i henhold til planen. For felt BFK1 (jf. pkt 3.04), kan det fremmes rammetillatelse/byggetillatelse på bakgrunn av reguleringsplanen dersom tiltaket samsvarer med illustrasjonen til planen. Bebyggelsesplaner skal utformes i målestokk 1:1000 eller 1:500. Detaljeringsgraden skal være som beskrevet nedenfor. Alle planer skal være målsatt, høydesatt med snitt, og supplert med beskrivelse. Det kan bli krevd utarbeidet modell og/eller (aksonometriske) perspektiver og sol-/skyggediagram.

Bebyggelsesplanen skal vise forhold som:
- avkjørsel fra offentlig vei/gate, interne kjøreveier, fortau/gangforbindelser, frisiktlinjer m.m.
- parkeringsplasser, garasjer, varelevering, anlegg for avfallshåndtering
- ny bebyggelses plassering sammen med eksisterende/tilliggende bebyggelse

- gesimshøyde, mønehøyde/totalhøyde og takform
- lekeplasser, felles uteoppholdsarealer, samlet grønstruktur og friområdet F1.

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås en bymessig struktur. Bebyggelsesplanen kan gi ytterligere retningslinjer og krav til utforming av ny bebyggelse og uteoppholdsarealer, samt støyskjermingstiltak.
"Gatemøblering", skilting, utvendig belysning m.m. skal utformes og anlegges etter en samlet plan godkjent av kommunen.

Grunnundersøkelser

2.03 Det skal fremlegges geoteknisk redegjørelse /undersøkelse for området sammen med rammesøknad for BFK1, og bebyggelsesplan for resten av utbyggingsområdene.

Søknad om tillatelse til tiltak (Byggesøknad)

2.04 Kommunen skal ved slik søknad påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Det forutsettes at bebyggelsen skal gis et variert og tidsmessig formspråk og brytes opp med sikte på å unngå store monotone volumer.
Kommunen kan kreve at det ved byggesøknad skal medfølge fasadeoppriss og evt. snitt av ny bebyggelse sammen med nærliggende eksisterende/planlagt bebyggelse.

Skilt- og reklamebruk skal godkjennes av kommunen. All skiltbruk skal underordnes fasadeuttrykket.

Ved byggesøknad skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som viser detaljutførelse/opparbeidelse av alle ubebygde arealer inkl. veier, p-plasser, lekeplasser m.m. som nevnt under bebyggelsesplan. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon og terreng og parkmessig behandling. Terreng/plasser skal være høydesatt og fallforhold angitt.

Infrastruktur

2.05 Områder regulert til byggeområder som inneholder boliger kan ikke bygges ut før følgende sosial og teknisk infrastruktur er dokumentert eller etablert; tilstrekkelig skolekapasitet, barnehagetilbud, vann og avløpsanlegg og tilfredstillende trafikksikkerhetstiltak i henhold til reguleringsplanen.

Tilgjengelighet

2.06 Det skal tilrettelegges for god tilgjengelighet etter prinsippet om universell utforming for bevegelseshemmede og grupper funksjonshemmede både i bebyggelse, utomhusarealer og trafikkområder.

Støy

2.07 Ved ramme-/byggesøknad skal det medfølge støyberegninger og dokumentasjon på støyreduserende tiltak. Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T-1442 skal følges. Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen.
Fysiske tiltak skal vises på situasjonsplanen. Evt. tiltak utenfor planområdet skal beskrives.

Vann, avløp og renovasjon

2.08 Det skal i samråd med kommunen utarbeides en overordnet rammeplan for vann, avløp og overvannshåndtering for hele det regulerte området, før det vedtas bebyggelsesplaner for delområdene eller gis rammetillatelse for tiltak innenfor BFK1. Rammeplanen er retningsgivende for detaljprosjektering og utbygging av vann og avløpsnett i reguleringsområdet. Rammeplanen skal godkjennes av VAR-enheten i Ullensaker kommune. Behandling av overflatevann skal skje i henhold til prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det generelle grunnvannsnivået i utbyggingsområdet skal ikke senkes.

Detaljplaner for vann- og avløpsanlegg inklusive overvannshåndtering skal behandles av VAR-enheten i kommunen før bygging av anleggene starter.

Hovedledninger for vann- og avløpsanlegg i hht. rammeplanen skal være bygget og godkjent som driftsklare av VAR-enheten før det gis igangsettingstillatelse for den bebyggelsen de betjener. Eventuell annen ordning skal godkjennes av VAR-enheten i kommunen. Vann- og avløpsanlegg skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen de betjener.

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i henhold til renovasjonsforskriften for Ullensaker kommune.

Grad av utnytting

2.09 Grad av utnytting beregnes som tomteutnyttelse %TU = 00% (bruksareal i prosent av tomteareal). Tomteareal er det areal som er regulert til byggeområde i reguleringsplanen. Bruksareal eller parkeringsplasser helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.
I rom som strekker seg over flere plan (for eksempel glassgårder) skal kun bruksareal av grunnplanet samt eventuelle bruer, mezzaniner mv. tas med. Det tillates ikke etablert konstruksjoner som øker bruksarealet for disse rom.

Utearealer og lek

2.10 For boliger skal det avsettes minimum 45 m^2 felles uteoppholdsareal pr. 100 m^2 boligareal, hvorav 15 m^2 til inngangs-/nærlekeplass. I tillegg kommer krav til 10 m^2 grendelekeplass pr 100 m^2 bolig, men innenfor en avstand av 500 m.
Felles uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og er egnet til dette formålet. Felles balkonger/terrasser inngår i beregningene.
Alle uteoppholdsarealer innen byggeområdene skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

Vegetasjon, grøntarealer.

2.11 Fjerning av trær er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse, og kan kun foretas innenfor det tomteområdet som tillatelsen omfatter. I forbindelse med anleggs- og byggearbeider må trær som skal bevares beskyttes forsvarlig.

Parkering

2.12 Parkering skal fortrinnsvis anlegges i garasjeanlegg under terreng.
I bebyggelsesplan/byggemelding skal det minst avsettes følgende parkeringsarealer:
- 1,00 p-plass pr 60 m^2 bruksareal bolig i garasjeanlegg
- 2 motor-/ sykkelplasser pr 60 m^2 bruksareal bolig
- 1,00 p-plass pr. 60 m^2 BRA kontor og 100 m^2 lager/verksted
- 1,00 p-plass pr. 40 m^2 BRA forretning
- 1,00 p-plass pr. 60 m^2 BRA hotell
- 0,20 p-plass pr. sete i forsamlingslokaler, kafeer o.l
- 4 motor-/ sykkelplasser pr 100 m^2 bruksareal næringsareal
- 1,00 p-plass pr. 50 m2 BRA barnehage

Kommunen kan redusere totalkravet dersom maks. parkeringsbehov opptrer til forskjellige tider på døgnet innen samme delområde. Det skal i tilegg avsettes tilstrekkelig plass for lasting/lossing og manøvrering.
Parkeringsanlegg på terreng skal søkes skjermet med en beplantnings-snøopplagssone med bredde min 2,5 m mot byggeområdegrenser. Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk. Deler av parkeringskravet, fortrinnsvis langtidsandelen

(ansatte-parkering) kan dekkes utenfor eiendommen/planområdet, på betingelser gitt av kommunen.

Utendørs lagring

2.13 Utendørs lagring i planområdet er ikke tillatt. Mindre arealer for utendørs salgsareal kan tillates, men må godkjennes i rammetillatelsen.

Underjordiske kabler og anlegg

2.14 Før anleggsarbeider igangsettes skal underjordiske kabel- og ledningsanlegg påvises av ansvarlig myndighet.

Forurensning i grunnen.

2.15 Før igangsettingstillatelse gis må eventuell forurensning i grunnen være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydding må ha funnet sted.

Radonsikring.

2.16 Dersom det registreres radon i skadelige konsentrasjoner i grunnen, skal det ved rammesøknad redegjøres for bygningsmessige og andre tiltak for å sikre bebyggelsen/oppholdsrom mot skaldelige radonkonsentrasjoner.

Forhold til sporområdet.

2.17 Jernbanelovens § 10, 2. ledd, om vegetasjon innenfor 30-meters grensen langs jernbane, gjelder foran reguleringsplanens bestemmelser, av hensyn til trafikksikkerhet på jernbane. Kommunen kan ikke gi dispensasjon i henhold til Plan- og bygningsloven § 7 for noe tiltak, inkludert bruksendring, nærmere jernbane enn 30 m uten Jernbaneverkets samtykke. Gjerde/sikringstiltak skal oppførers i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk.

Energi - Fjernvarme

§ 2.18 I byggeområdene skal det som hovedregel installeres varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde. Dette gjelder også for rehabilitering av eksisterende bygningsmasse dersom samlet gulvareal overstiger 500 kvm. Sammen med forslag til bebyggelsesplan eller rammesøknad for område FB1 skal det framlegges en dokumentasjon som viser utbyggingens effekt og energibudsjett.

3 BFK1 – BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR.

3.01 I området kan det oppføres bygg for boliger, forretninger, kontor/service, parkeringsanlegg m.m. Forretnings- og kontor-/servicebebyggelse kan bl.a omfatte tjenesteytende virksomhet innenfor helse- og rekreasjon, offentlig forvaltning, undervisning, kulturaktiviteter, hotell, bevertningssteder, samt handelsvirksomhet.

3.02 Maks %-TU = 200%

3.03	Maks tillatt gesimshøyde i	Sone 1A-A er cote 214,0 for del av bygg mot syd.
	Maks tillatt gesimshøyde i	Sone 1A-A er cote 217,5 for del av bygg mot nord.
	Maks tillatt mønehøyde i	Sone 1A-A er cote 217,5 for del av bygg mot syd.
	Maks tillatt mønehøyde i	Sone 1A-A er cote 220,0 for del av bygg mot nord.
	Maks tillatt gesimshøyde i	Sone 1B-A er cote 218,5 for del av bygg mot syd.
	Maks tillatt gesimshøyde i	Sone 1B-A er cote 218,5 for del av bygg mot nord.
	Maks tillatt mønehøyde i	Sone 1B-A er cote 221,5 for del av bygg mot syd.
	Maks tillatt mønehøyde i	Sone 1B-A er cote 221,5 for del av bygg mot nord.

Tilbaketrukkede partier i øverste etasje mot offentlige gaterom skal trekkes inn min 1,8 m tilbake i forhold til hovedfasaden. Oppbygg for ventilasjonsanlegg over gesims tillates ikke nærmere enn 2 m fra veggliv.

3.04 Byggesøknad for felt BFK1A-B kan behandles uten krav om bebyggelsesplan. Det kreves utarbeidet en samlet situasjonsplan for hele feltet etter spesifikasjoner under bestemmelsenes punkt 2.02. Situasjonsplanen skal fremmes sammen med rammesøknad.
Garasjeanlegg kan bygges sammenhengende under GS1. Sammenbinding av bygningskropper i delfeltene A og B kan tillates fra 3 etasje og over. Det forutsettes at lysåpningen mellom bygningskroppene i delfeltene har en minimumsbredde lik GS1, slik at hovedvegen i planområdet T1.b – Dampsagalleen – får en tilfredstillende forlengelse i aksen nord-sør.

4 BFK2 – BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE BARNEHAGE/BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR.

4.01 Det skal innpasses barnehage i tilgrensning til F1-A innenfor felt BFK2. Barnehagen skal minimum bygges som en 4-avdelings barnehage. Barnehagens uteareal skal være allment tilgjengelig for lek og opphold utenom barnehagens åpningstider. For øvrig gjelder øvrige bestemmelser under punkt 4 og 9.01.

4.02 I området kan det oppføres bygg for boliger, forretninger, kontor/service, parkeringsanlegg m.m. Forretnings- og kontor-/servicebebyggelse kan bl.a omfatte tjenesteytende virksomhet innenfor helse- og rekreasjon, offentlig forvaltning, undervisning, kulturaktiviteter, hotell, bevertningssteder, samt handelsvirksomhet.
Området skal utvikles fra sør mot nord. Bebyggelsesplanen, jfr. pkt. 2.02, må fremmes i hht. dette for å kunne anses å være i overensstemmelse med denne reguleringsplanen.

4.03 Maks %-TU = 160%. Byggegrense mot jernbane er min. 20 m fra nærmeste spors midte.

4.04 Hovedregel :

Maks tillatt gesimshøyde er	cote 219,0.
Maks tillatt total-/mønehøyde er	cote 222,0.

Tilbaketrukkede partier skal trekkes inn min 1,8 m tilbake i forhold til hovedfasaden. Oppbygg for ventilasjonsanlegg over gesims tillates ikke nærmere enn 2 m fra veggliv.

Bebyggelsen skal trappes ned i en sone med bredde 13 m fra byggegrense mot øst. Toppetasjen skal være tilbaketrukket min. 3 m mot offentlig gaterom.
Innenfor dette området gjelder følgende:

Maks tillatt gesimshøyde er	cote 216,0.
Maks tillatt total-/mønehøyde er	cote 219,0.

5 BFK3 – BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR.

5.01 I området kan det oppføres bygg for boliger, forretninger, kontor/service, parkeringsanlegg m.m. Forretnings- og kontor-/servicebebyggelse kan bl.a omfatte tjenesteytende virksomhet innenfor helse- og rekreasjon, offentlig forvaltning, undervisning, kulturaktiviteter, hotell, bevertningssteder, samt handelsvirksomhet.

5.02 Maks %-TU = 90%.

5.03 Maks tillatt gesimshøyde er cote 216,0. Langs nordgrense er maks. gesims- og mønehøyde cote 213,0. Endelige høyder skal fastsettes av bebyggelsesplan.

Tilbaketrukkede partier skal trekkes inn min 1,8 m tilbake i forhold til hovedfasaden.

Oppbygg for ventilasjonsanlegg over gesims tillates ikke nærmere enn 2 m fra veggliv.

5.04 Dersom det ved tidspunkt for utbygging står garasjer innen feltet som disponeres av boliger på 135/792 og som ønskes fjernet, skal det ved utbygging avsettes et tilsvarende antall garasjeplasser i tillegg til beregnet parkering for feltet. Før eventuell rivesøknad behandles må det være dokumentert at tilsvarende antall parkeringsplasser for 135/792 er sikret.

6 BF5 – BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG / FORRETNING.

6.01 I området kan det oppføres bygg for boliger, forretninger, parkeringsanlegg m.m.

6.02 Maks %-TU = 90%

6.03 Maks tillatt gesimshøyde er cote 214,0
Maks tillatt mønehøyde er cote 217,5

7 T1-T7, G/S1-G/S2 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER – JERNBANE, KJØREVEIER/RUNDKJØRING, FORTAU/GANG-/SYKKELVEI.

7.01 **T1** skal opparbeides som atkomstvei i henhold til reguleringsplan og byggeplan godkjent av Ullensaker kommune med kjørebane, sykkelbane, parallell parkering, fortau og grøfter i henhold til prinsippsnitt som vist i plankart. T1.a fra rundkjøringen og fram til Dampsagalleen skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for det siste av delfeltene A eller B i BFK1. Et av delfeltene kan igangsettes uten at vegen er opparbeidet og overtatt av kommunen. T1.b – Dampsagalleen – skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for delfelt etter samme prinsipp som beskrevet for BFK1 (A og B).

7.02 **T2 – Algarheimsvegen -** skal opparbeides i henhold til reguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for utbygging innenfor feltene BFK1 (A og B), BFK2 eller BFK3.

7.03 **T3, del av M Jul Halvorsens veg,** består av kjøreveg, fortau og gang-/sykkelveg. Den delen av vegen som går under T2 - Algarheimsvegen forutsettes å fungere som gang- og sykkelveg og gi nødvendig adkomst til jernbanens østre område i tillegg til brann- og redningskjøretøy.

7.04 **T4 –A** er vist i plankart som offentlig trafikkområde, jernbane og skal brukes til jernbane med tilhørende anlegg. Gjerder og andre konstruksjoner skal etableres i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk og sikkerhetsbestemmelser. Deler av området avsatt til jernbane kan etableres med voll. Fyllingsfot skal være minimum 6,0 meter fra spormidt og 1,2 meter under skinnetopp. Det skal etableres grøft med tilstrekkelig kapasitet mellom jernbanes formasjonsplan og fyllingsfot for voll. Grøft og voll skal etableres i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk. Vollen skal opparbeides enhetlig til naturpreget eller parkmessig standard. Etablering av vegetasjon skal godkjennes av Jernbaneverket (busker tillates beplantet, men området tillates ikke opparbeidet med trær).
På vollens høyeste punk oppføres støyskjerm i tilstrekkelig høyde. Plassering og høyde må være i overensstemmelse med Jernbaneverkets tekniske regelverk og sikkerhetsbestemmelser. Plassering og utforming av støyvoll skal ta hensyn til eksisterende kabeltrasé.

Symbol for støyskjerm er vist i plankartet. Støyskjermens endelige plassering, for å kunne oppnå best mulig dempningseffekt, avklares med Jernbaneverket i forbindelse med bebyggelsesplanen.
Et sammenhengende gjerde/støyskjerm må være etablert før bebyggelsen innenfor BFK2 tas i bruk for å hindre at barn og andre kommer inn på sporområdene.

7.05 **T5** er trafikkareal for jernbane med eksisterende signalmast og tilhørende bygninger.

Symbol for støyskjerm er vist i plankartet. Det tillates kjøreadkomst til anleggene for service og vedlikehold samt adkomst til Pakkhuset.
Støyskjerm tillates i T5. Byggeplan for plassering skal godkjennes av Jernbaneverket.
Støyskjerming skal ferdigstilles før brukstillatelse innenfor BFK1 gis.

7.06 **G/S1** skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av Ullensaker kommune, samtidig med utbygging av tilliggende felt. **G/S1** skal utformes slik at det gis mulighet for og innbyr til gangforbindelse mellom Algarheimsvegen og område T1. Fra nivå med Algarheimsvegen skal det være fri sikt langs hele T1.

7.07 Det skal innarbeides en offentlig gang-/ sykkelvei i bebyggelsesplan for BFK2 *(jfr. pkt. 2.02 og 4.02)* som skal gå fra T1 og fram til T4-A. Gang-/ sykkelveien med grøfter og grøntareal skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av Ullensaker kommune.
Før det gis igangsettelsestillatelse for bebyggelse på mer enn 50% av tillatt utnytting eller flere enn 200 boenheter innenfor felt BFK2, skal en framtidig regulert passasje for krysning av jernbanen være ferdigstilt.

8 F1 – FRIOMRÅDE/ PARK

8.01 Det skal utarbeides en samlet plan for det offentlige friområdet F1(A+B). Planen skal godkjennes av kommunen. F1 skal opparbeides som aktivitetspark med gangstier og tilrettelegging for lek. Eksisterende verdifull vegetasjon søkes innpasset i planen. Halvparten av området F1(A+B) skal opparbeides før det gis brukstillatelse innenfor BFK2. Resten av F1 opparbeides før det gis brukstillatelse for resterende område av BFK2.

8.02 I F1(B) tillates det anlegg av kjørbar gangveg til SBKS1, men ikke parkeringsplasser.

9 SPESIALOMRÅDE BEVARING – TRAFIKKOMRÅDE, JERNBANE (pakkhuset) og KONTOR/SERVICE/ALLMENNYTTIGE FORMÅL (kontorbygget)

9.01 Verneverdige bygninger er avmerket på plankartet med signatur. Bygningene reguleres til bevaring med eksisterende etasjetall og høyder og tillates ikke revet. Bygningene kan vedlikeholdes/ ombygges under forutsetning av at eksteriøret med detaljering holdes uendret eller tilbakeføres mest mulig til dokumentert opprinnelig utseende.

9.02 T4-B - Pakkhuset. Dette er regulert til bevaring med mulighet for bruk som ikke er i strid med dette. Kommersiell virksomhet tillates dersom sikkerhetskravene i forhold til Jernbaneverkets drift kan dokumenteres. Dokumentasjonen skal godkjennes av Jernbaneverket.

9.03 SBKS1 - det gamle kontorbygget. Området kan benyttes til kontor/service/allmennyttige formål som, det etter det faste utvalg for plansaker sitt skjønn, er forenlig med hensynet til det bevaringsverdige bygningsmiljøet. For virksomhet i bygning SBKS1 skal det opparbeides minimum 5 p-plasser i nærområdet.

9.04 Kommunen kan avslå virksomhet i vernet bebyggelse som vil virke sjenerende på miljøet eller være til skade for miljøet rundt bygningen.

9.05 For alle bygningsarbeider som nevnt i Plan- og bygningslovens § 93 skal uttalelse fra fagmyndighet for kulturminnevernet innhentes. Det kreves også ordinær søknad om byggetillatelse for arbeider som utføres i medhold av pbl § 86a.

* * * * *

Ullensaker kommune

ØKAW AS
Fredrik Stangs gate 4
0272 OSLO

Att. Margrethe Maisey

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2009/2069202-		06.01.2016

FERDIGATTEST
§ 99 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	135/885
Adresse/byggested:	Dampsaga ålle 2-32 og M jul halvorsens veg 2K, Jessheim
Tiltakets art:	Nybygg
Bygnings-/anleggstype:	Boligblokker Forretningsbygning Veg Vann- og avløpsanlegg

Den siste av flere midlertidig brukstillatelser er gitt 15.02.2015.
Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført 22.12.2015, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

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

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Jonny Leirpoll
Rådgiver byggesak
direkte telefonnr: 66108271

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Kopi:
tiltakshaver
andre med klageinteresse

ULLENSAKER KOMMUNE

Kommunedelplan Byplan Jessheim 2050

Endret etter resultat av mekling 26.01.2026

Justert etter Kommunal- og distriksdepartementets avgjørelse 15.10.2025

KST-sak 54/25 datert 17.06.2025 Sluttbehandling og vedtak av Byplan Jessheim 2050

KST-sak 148/24 datert 15.10.2024 Nytt offentlig ettersyn

FSK-sak 134/24 datert 25.06.2024 Avklaring av viktige tema etter høringen

KST-sak 70/23 datert 20.06.2023 Offentlig ettersyn av Byplan Jessheim 2050

Kommunedelplan PBL 2008

- H190 Sikringsoner - Forholdet til Oslo lufthavn
- 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

Nåværende / Fremtidig

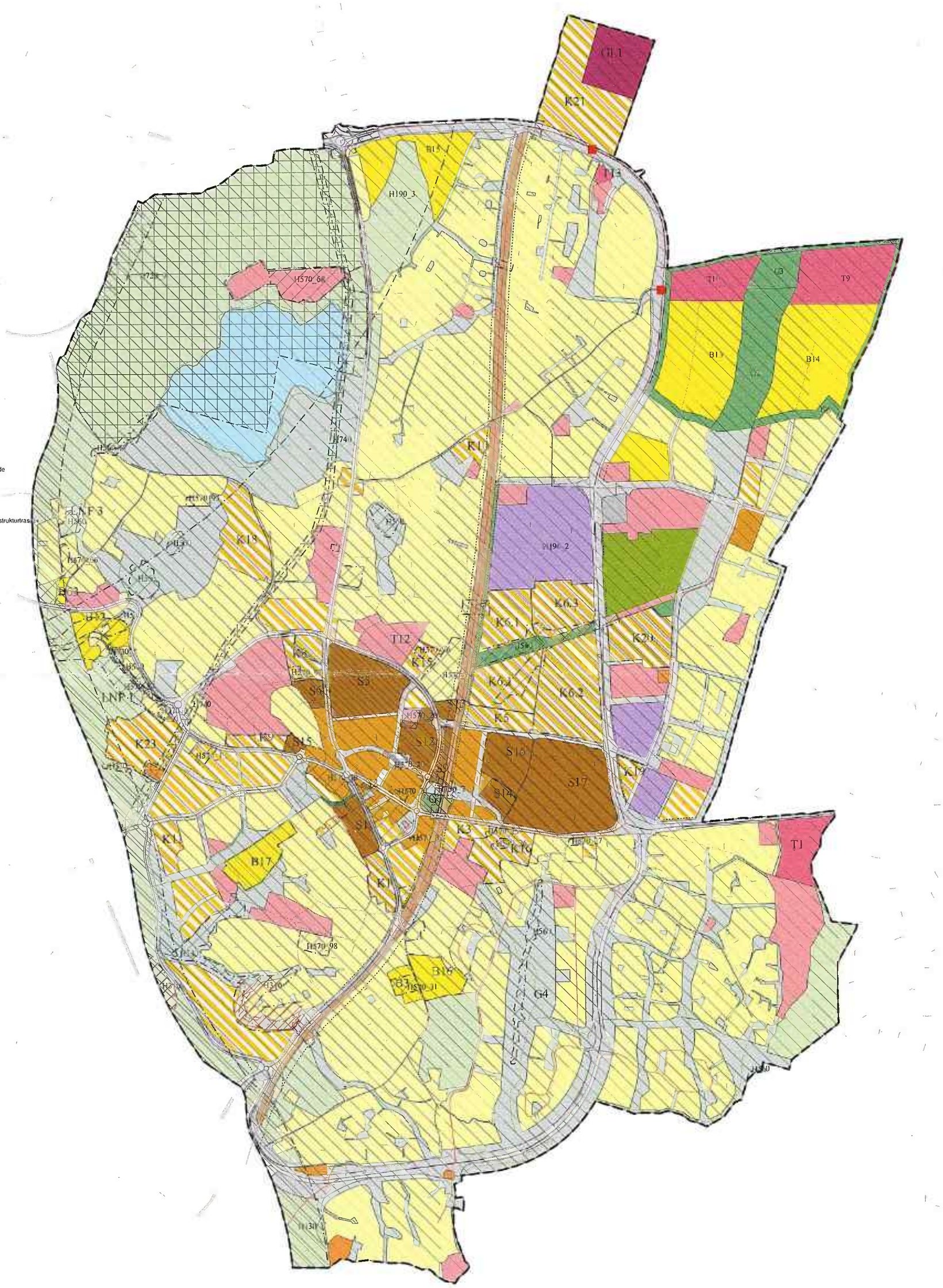
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse
- Grav og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Veg
- Hovednett for sykkel
- Parkering
- Kombinerte formål for samferdsel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

Felles for kommunedelplan PBL 1985 og 2008

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

0 100 200 300 m

1:8000 / A1



ULLENSAKER
KOMMUNE

Byplan Jessheim 2025- 2050
Kommunedelplan
Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 17.06.2025 sak 54/25, Justert etter FSK sak 125/25, KST sak 10/26 og vedtak i KDD 15.10.25. Endelig vedtatt av kommunestyret etter mekling 24.03.26 Sak 16/26.



ULLENSAKER KOMMUNE

Innhold

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER 3
§ 1.1 Formålsparagraf 3
§ 1.2 Planens rettsvirkning 3
§ 1.3 Plankrav 3
§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge 4
§ 1.6 Felles planbestemmelser 4
§ 1.7 Utbyggingsavtaler 5
§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter 5
§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø 7
§ 1.10 Naturmangfold 7
§1.11 Grønnstruktur 8
§ 1.12 Vassdragssoner 8
§ 1.13 Samfunnssikkerhet 9
§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger 10
§ 1.15 Mobilitet 12
§ 1.16 Miljøkvalitet 13
§ 1.17 Støy 14
§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre 15
§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF) 15
KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL 16
§ 2.1 Byggehøyder 16
§ 2.2 Byforming i områder med sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål 16
§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer 16
§ 2.4 Bebyggelse til boligformål 18
§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 20
§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål 25
§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting 29
§ 2.8 Grønnstruktur 30
§ 2.9 Nåværende boligområder 31
§ 2.10 Hensynsoner 32
KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER 35
KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM 38
§ 4.1 Generelt 38
§ 4.2 Arealkrav for parkering 38
§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur 38
§ 4.4 HC-parkering 38
§ 4.5 Sykkelparkering 38
§ 4.6 Parkering til service 38
§ 4.7 Bildelingsordning 39
§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil 39
KAPITTEL 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER 40
§ 5.1 Utdypende forklaringer 40
§ 5.2 Definisjoner 40

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
- § 2.10 Hensynssoner

§ 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 reguleringsplan jf. pbl 12-1 som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det kreves forslag til matjordplan. Den skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på ny dyrka jord eller forbedring av dyrka eller dyrkbar jord.

Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Kommunen skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal. En godkjent matjordsplan 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.

1.6.8 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.

§ 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 80m^2.

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.

1.8.8. Visuell overensstemmelse

Til planforslag skal det utarbeides illustrasjoner og prinsipper for arkitektonisk utforming. For å sikre overensstemmelse mellom illustrasjoner og ferdig bygg, skal det på reguleringsnivå avklares hvilke illustrasjoner og prinsipper som skal være førende ved behandling av byggesøknad.

Retningslinje til § 1.8.8 Visuell overensstemmelse

- *Mindre avvik kan tillates dersom kommunen vurderer at byggets eller anleggets arkitektoniske kvalitet og planens intensjon ikke forringes.*
- *Eventuelle avvik skal dokumenteres og begrunnes i byggesøknaden.*

§ 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).

I områder innenfor sikringssone for 3 rullebaner gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn. 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 3 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 3 rullebaner som bryter med byggerestriksjonsflater som er angitt med koter (blå streksymboler), 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 eller forlenget senterlinje med 2 km. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner samt mulig rullebane 3 (østre alternativ). Som del av søknadsmaterialet, skal det fremlegges rapport fra vindstrømningsanalyse som er godkjent av Avinor, 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.

Retningslinje til § 1.13.4 Forholdet til Oslo Lufthavn

- *Avinor skal være høringspart til alle reguleringsplaner innenfor Byplanen. Byggerestriksjonsflater er regulert gjennom europeisk regelverk (EASA-krav) og forvaltes av Luftfartstilsynet. En søknad om dispensasjon fra høyderestriksjonene/hinderflatene i restriksjonsplanen for lufthavnen skal også rettes til Avinor.*

§ 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 m^2 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 m^2 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.

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 m^2, hvorav et areal på minst 80 m^2 skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Sekundærleilighet: 50 m^2, hvorav et areal på minst 40 m^2 skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Tomannsbolig: 150 m^2, hvorav et areal på minst 60 m^2 skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.

For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes 100 m^2 uteoppholdsareal pr. 100 m^2 BRA boligformål, hvorav minst 50 m^2 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 m^2 pr. 100 m^2 BRA boligformål.
- Områder med forventet høy utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: minimum 25 m^2 pr. 100 m^2 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 m^2. 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 minimum 100% BRA og maksimum 150% BRA innenfor felt B13 og B14 samlet.

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.

Det skal settes av en vegetasjonsskjerm mot tilgrensende LNF- område.

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- Nygårdskvartalet (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 adkomst 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.

Det tillates en utnyttelse på minimum 150% BRA innenfor felt K21.

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.

Det tillates kun offentlig eller privat tjenesteyting. 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.

Det tillates kun offentlig eller privat tjenesteyting. 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

– 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.

– 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.

– 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.

– 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.

– 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.

– 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.

– 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.

– 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.

– Hulvei
Gropavegen (H570_87)

2.10.14 H190_2 Sikringssone - Restriksjonsplan (hinderflater)

Sikringssonen gjelder forholdet til Oslo lufthavn. H190_2 byggerestriksjonskart (BRA-kart) er vist i temakart ENGM-P-08-3_baner-Alt-ost.

2.10.15 H190_3 Sikringssone - Byggerestriksjonskart (BRA-kart)

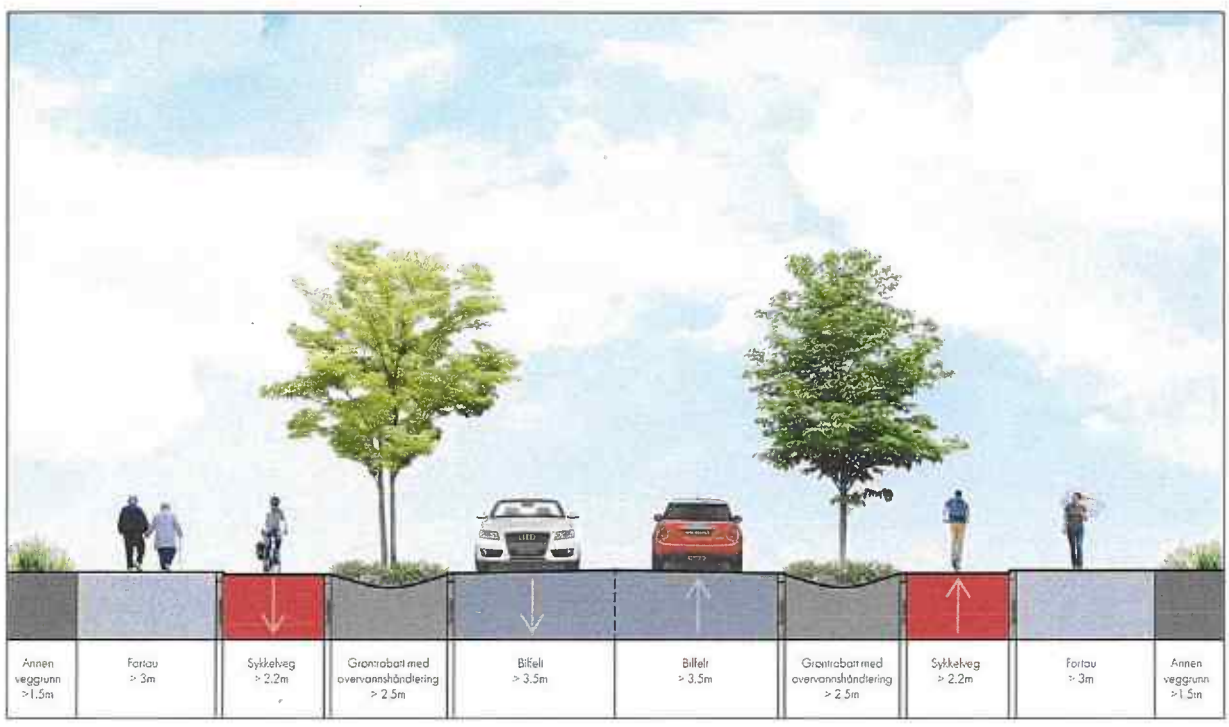
Sikringssonen gjelder forholdet til Oslo lufthavn. H190_3 byggerestriksjonskart (BRA-kart) er vist i temakart ENGM-P-09-3_baner-Alt-ost.

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

Til § 1.15 Mobilitet

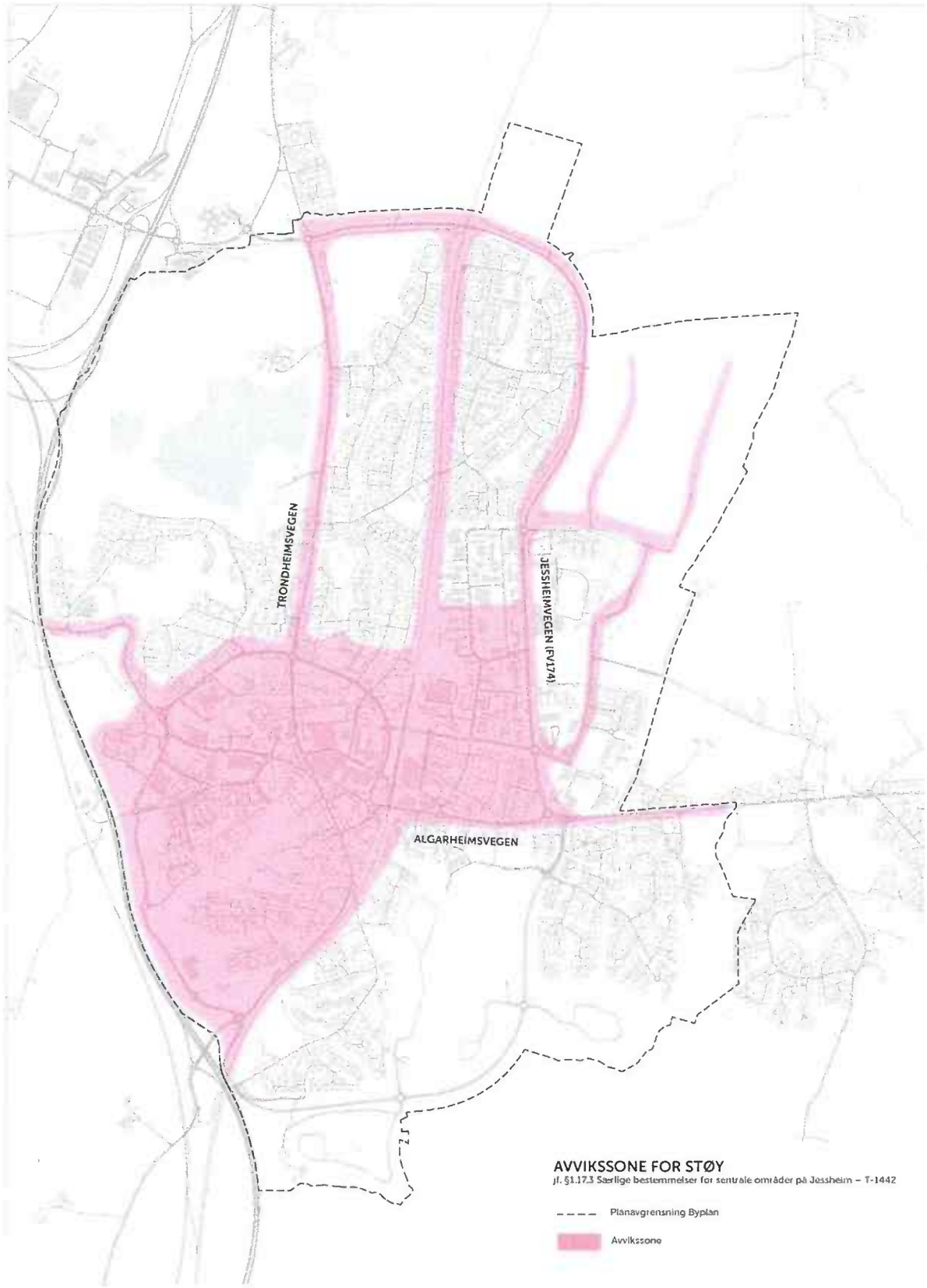
Ideal prinsippsnitt

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.



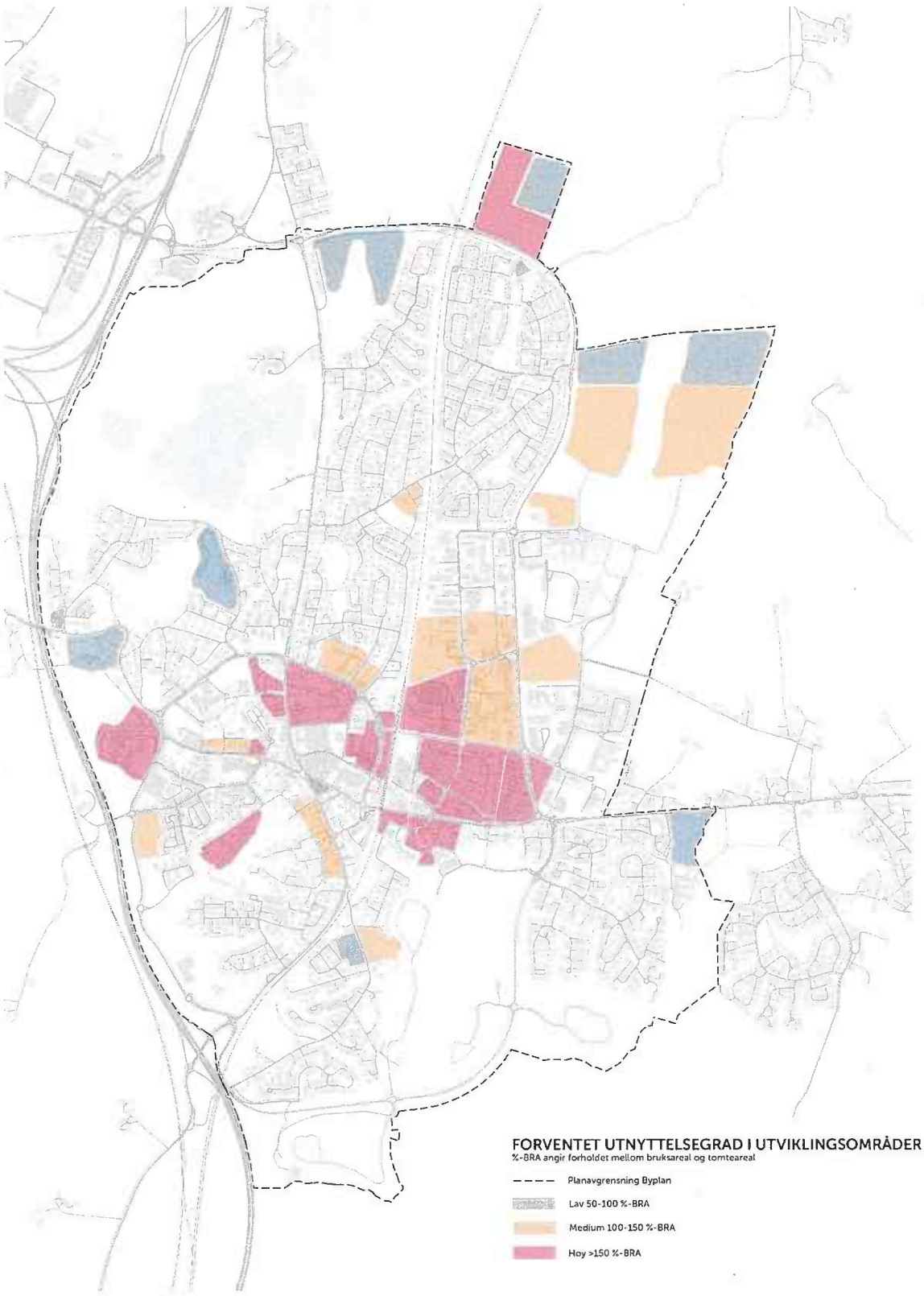
ULLENSAKER
KOMMUNE

Til § 1.17 Støy - Avvikssone for støy



ULLENSAKER
KOMMUNE

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 m^2 bruksareal	
Kontor	0,5-1	Minimum 2	75 m^2 bruksareal	
Industri	0,5-1	Minimum 2	200 m^2 bruksareal	
Lager/logistikk	0,5-1	Minimum 2	400 m^2 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

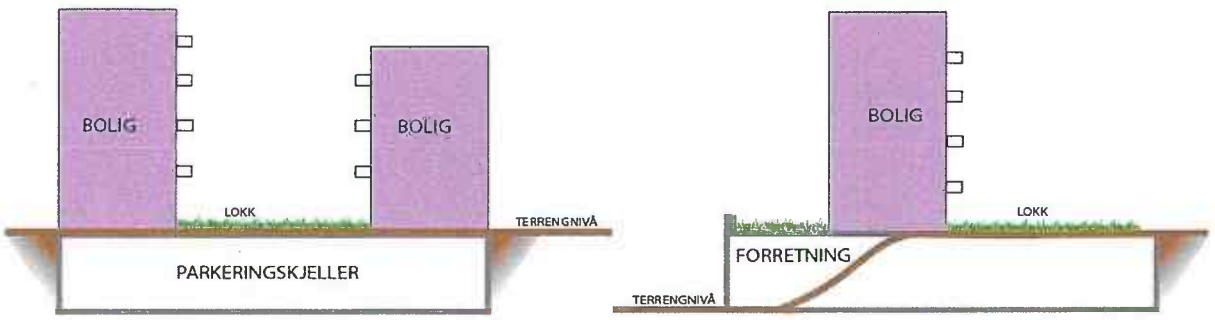
Bylogistikk defineres som alt transport av varer, utstyr, avfall og snøhåndtering som skjer innenfor en by, samt transport til og fra byene, gjennom byene og innad i selve byområdet. Bylogistikk er en kompleks sammensetning av ulike aktører, fra vareeiere og transportører til myndigheter og innbyggere.

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)

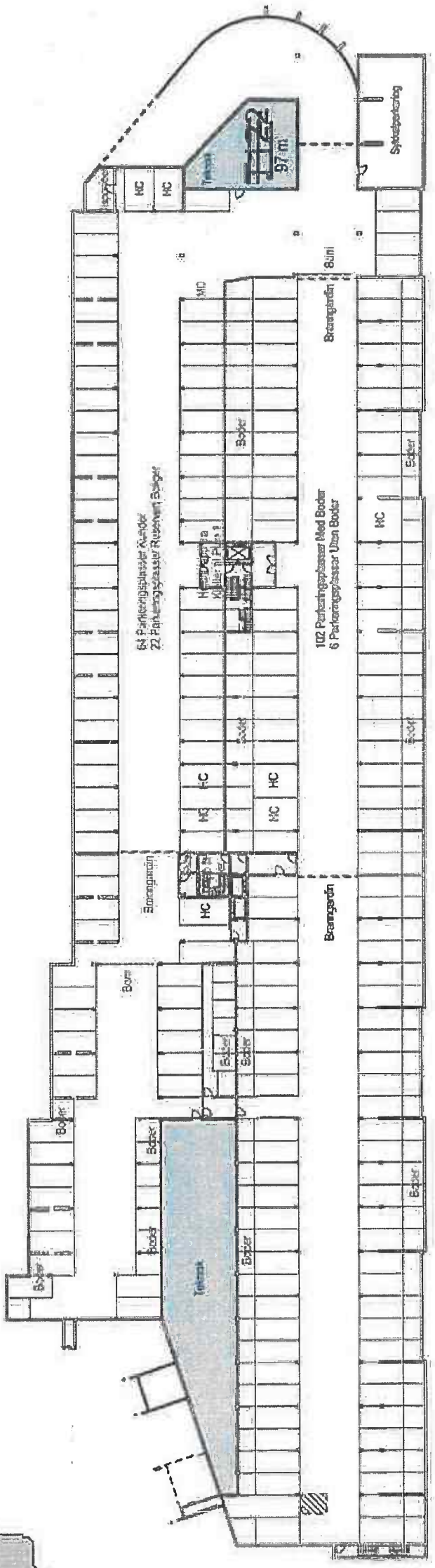
Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

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.

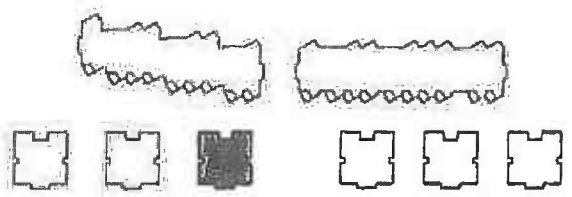



Sykkelparkering
97 m²
HC
Brannvegtrafikk
Bom
Bom
Bom

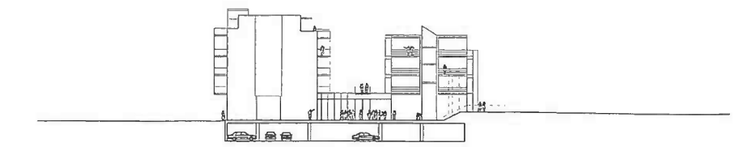
22



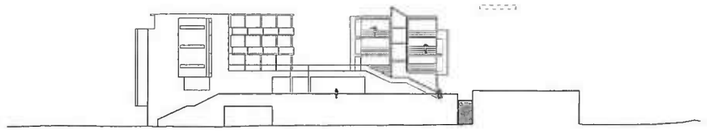
bygning:



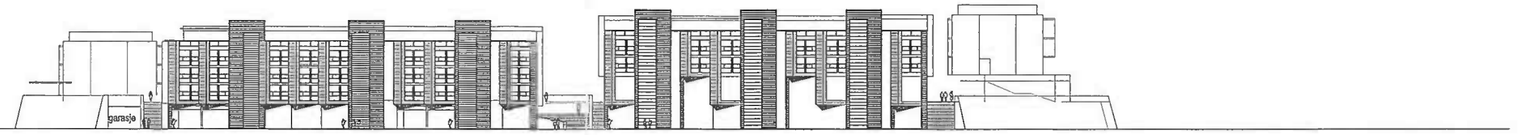
gnr.:	bnr.:	adresse:	vedl.nr.:
135	885	Dampsaga Allé 22, 2053 JESSHEIM	14
plan:	mål:	dato:	tittel:
3	1:200	12.04.2013	Seksjonering

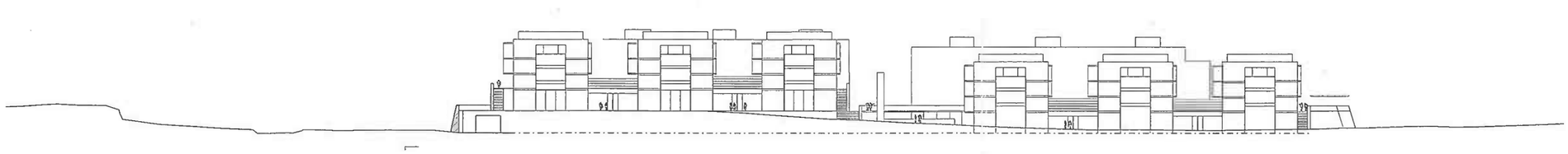


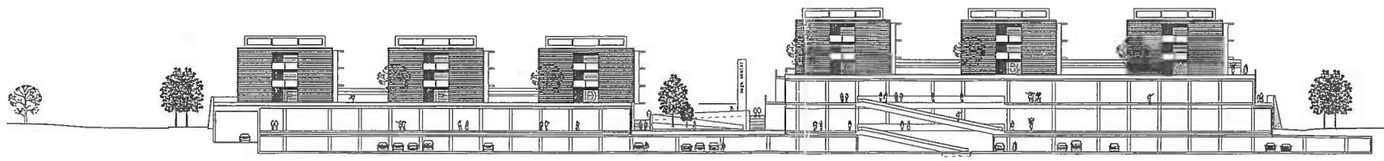


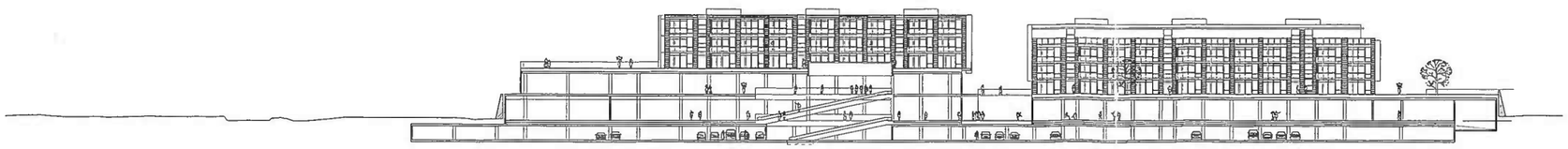












revisjon	ind. dato	tegnet kontr. godkj.
tegn.nr.		revisjon
A-40-00		A00

tittel

FASADER SAMLET
SAGA SENTER

Dokumentnummer	Fase
—	

mål original	mål redusert	dato
A1L=1:200	A3L= 400	30.04.09.

ØKAW AS
ARKITEKTER MNAL

BH JESSHEIM BYUTVIKLING AS TLF: 63 84 88 20

ARK ØKAW AS ARKITEKTER MNAL TLF: 23 08 83 30 firmapost@okaw.no

PGL xxx TLF: xxx

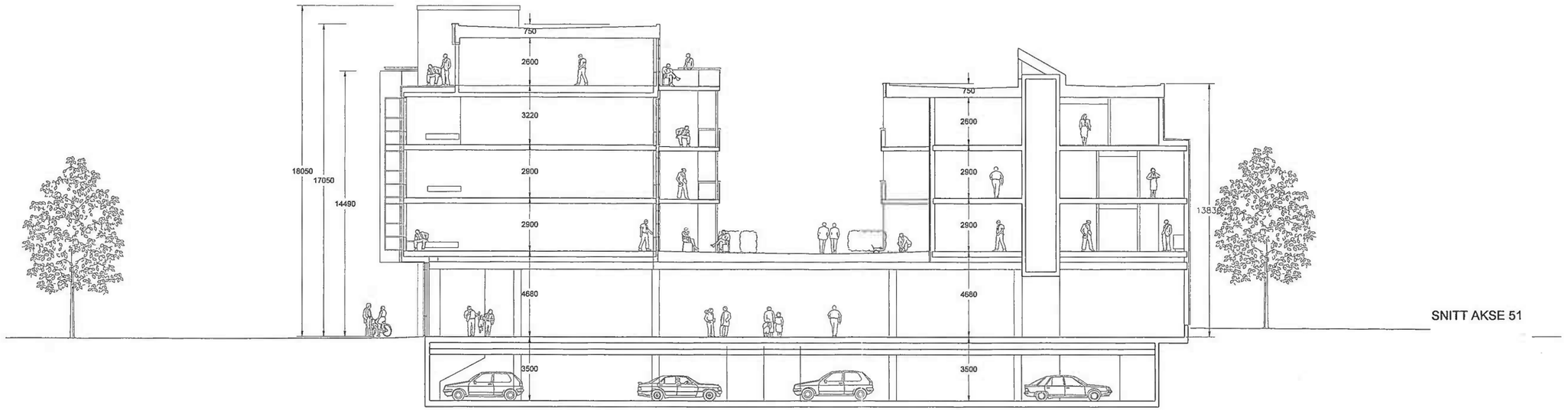
RIB xxx TLF: xxx

RIV xxx TLF: xxx

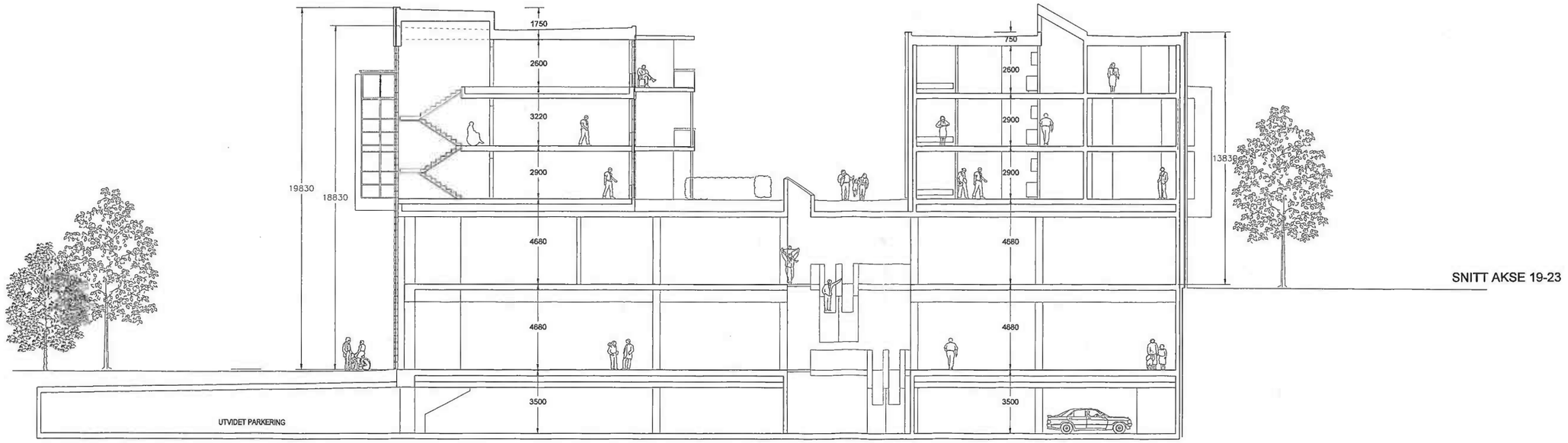
RIE xxx TLF: xxx

tiltakshaver: SAGA SENTER — prosjekt

tegn.nr.	revisjon
A-40-00	A00



SNITT AKSE 51



SNITT AKSE 19-23

revisjon	ind. dato	tegnet kontr. godkj.
tegn.nr.		revisjon

tittel

Dokumentnummer | Fase

målforhold original	målforhold redusert	dato
A1L=1:200	A3L= 400	

ØKAW AS
ARKITEKTER MNAL

BH JESSHEIM BYUTVIKLING AS TLF: 63 94 66 20

ARK ØKAW AS ARKITEKTER MNAL TLF: 23 08 63 30 firmapost@okaw.no

PGL xxx TLF: xxx

RIB xxx TLF: xxx

RIV xxx TLF: xxx

RIE xxx TLF: xxx

tiltakshaver | prosjekt

tegn.nr. | revisjon

BANE NOR

ULLENSAKER KOMMUNE
Postboks 470
2051 JESSHEIM

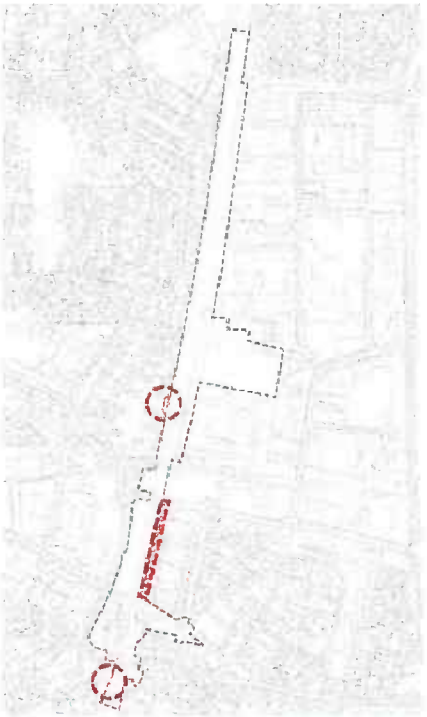
Dato: 25.04.2025
Saksref: 202506809-1
Deres ref.:
Side: 1 / 4

Vår saksbehandler: Stine Rygg Fjørstad
Telefon:
Mobil:
E-post: Stine.Rygg.Fjorstad@banenor.no

Varsel om utvidelse av planområde i forbindelse med planlegging av Jessheim kryssingsspor og stasjonstiltak

Bane NOR varslet oppstart av arbeid med reguleringsplanen for Jessheim kryssingsspor og stasjonstiltak 16. januar 2024. Planområdets naboeiendommer ble varslet med brev. I ettertid har det vist seg at det er nødvendig å utvide planområdet noen steder. Dette varselet sendes til nye berørte grunneiere samt til relevante offentlige instanser og myndigheter.

De nye berørte eiendommene er Linjebo borettslag, sameiet Gotaasgården og Saga terrasse. Det er beskrevet hvordan de ulike eiendommene blir berørt av utvidelsen i planområdet nedenfor. Frist for innspill til endringene er fredag 16. mai 2025.



Figur 1 Områdene hvor planområdet er utvidet er vist med rød stiplet linje.

Om prosjektet Jessheim kryssingsspor og stasjonstiltak
Bane NOR utarbeider forslag til reguleringsplan for Jessheim kryssingsspor og stasjonstiltak. Der foreslår vi en ny plattform på østsiden av stasjonen. Vi foreslår i tillegg en overgangsbru med trapper og heiser som forbinder øst- og vestsiden av stasjonen. Alle publikumsarealer på stasjonen vil bli universelt utformet.

Hensikten med reguleringsplanen er å forlenge dagens kryssingsspor på Jessheim stasjon. To av dagens spor planlegges forlenget nordover, for at Hovedbanen skal kunne trafikkeres av 650 meter lange godstog. Dette vil bidra til å øke kapasiteten for godstog på Hovedbanen. Det skal være mulig for et langt godstog å krysse med et persontog som står ved plattform for på- og avstigning.

Utvidet planområde
Planområdet må utvides tre steder. Det gjelder hovedsakelig på grunn av behovet for midlertidige anleggsområder, men det er også behov for noe mindre permanent erverv. Utvidelsen omfatter eiendommene:

- Vestsiden nord for stasjonen, Linjebo borettslag (7/26)
- Vestsiden sør for stasjonen, Sameiet Gotaasgården (135/6)
- Østsiden ved stasjonen, Saga terrasse (135/939, 135/938 og 135/921)

Vestsiden nord for stasjonen: Linjebo borettslag (7/26)
I dag går det en vannkulvert/vannrør under jernbanen, ca. 230 meter nord for stasjonsområdet. Fordi dagens spor skal forlenges nordover fra stasjonen har ikke kulverten tilstrekkelig lengde. I tillegg er ikke dagens kulvert tilstrekkelig dimensjonert i henhold til gjeldende krav. Derfor skal kulverten byttes ut med en ny kulvert som er lengre og har en større dimensjonering.

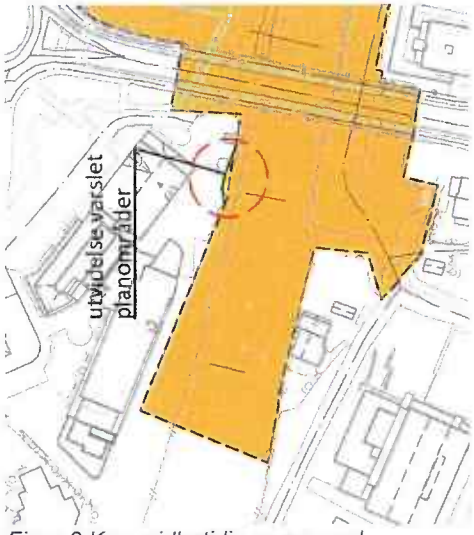
Det er behov for midlertidige anleggsområder på vestsiden av sporet for å kunne bygge kulverten. Planområdet må derfor utvides i dette området med omtrent 10x30 meter.

Det er også behov for permanent beslag på eiendommen. Det er behov for å sikre løsmassene i skråningen (erosjonssikring) ved utløpet av kulverten. Det vil derfor bli noe permanent terrengtilpasning. Kulverten vil i sin helhet ligge på Bane NORs eiendom, men er et kommunalt anlegg.



Figur 2 Både midlertidig (gult) og permanent (grønt) erverv ved Linjebo. Opprinnelig varslet planområde vist i oransje.

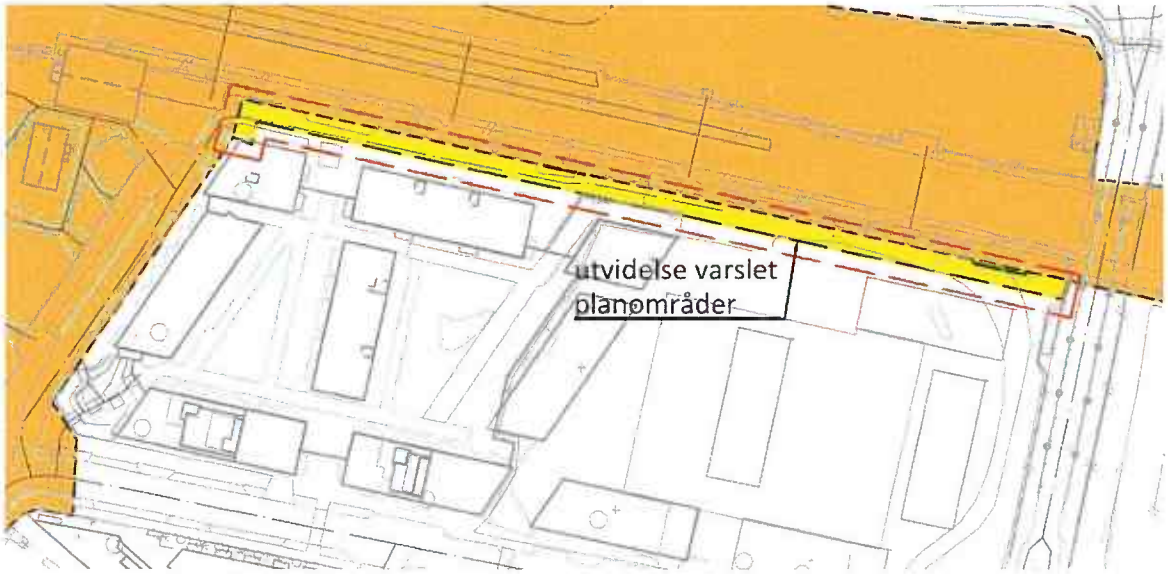
Vestsiden sør for stasjonen: Sameiet Gotaasgården (135/6)
Det er behov for et midlertidig anleggsområde sør for Algarheimsvegen i forbindelse med tiltak i sporområdet like sør for stasjonen. Det skal gjøres stabiliserende tiltak i skråningen, der det er parkeringsplasser i dag. Dette vil påvirke eiendommen i en begrenset periode. Anleggsområdet vil gå omtrent fem meter inn på eiendommen.



Figur 3 Kun midlertidig erverv ved Gotaasgården. Opprinnelig varslet planområde vist i oransje.

Østsiden ved stasjonen: Saga terrasse (135/939, 135/938 og 135/921)
På østsiden av stasjonen skal det bygges en ny plattform til spor 3. I tillegg skal det bygges en overgangsbru med trapp og heis, like nord for pakkhuset. Det er behov for midlertidige anleggsområder for å få utført dette arbeidet. Planområdet utvides slik at det inkluderer hele arealet i Saggata langs bebyggelsen til Saga terrasse. Det vil være begrenset eller ingen adkomst til gaten i byggeperioden. Byggeperioden er anslått å vare i ca. ett år. Det blir sikret adkomst for brann- og redningsbiler i anleggsfasen.

Det er behov for permanent beslag av areal i tilknytning til rampen som skal gå opp til ny plattform i nordenden. Rampen går ca. én meter inn på Saga terrasse sin eiendom.



Figur 4 Midlertidig (gult) og noe mindre permanent erverv (grønt) ved Saga terrasse (til høyre i bildet). Her vises nord til høyre på kartutsnittet. Opprinnelig varslet planområde vist i oransje.

Plandokumentene vil beskrive mer i detalj hvordan prosjektet påvirker dagens arealer, både midlertidig og permanent.

Mulighet for innspill
Det er mulig å gi innspill til dette varselet siden planområdet nå er utvidet tre steder. Fristen for å gi innspill er fredag **16. mai 2025** (3 uker). Vennligst merk innspillet med «202505914 Jessheim kryssingsspor – Begrenset varsling». Innspillet kan sendes til postmottak@banenor.no eller til Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 Hamar. Sett gjerne Ullensaker kommune på kopi, postmottak@ullensaker.kommune.no.

Alle innspill er offentlige, og skal ikke inneholde sensitiv informasjon. Alle innspillene vil bli oppsummert og svart ut sammen med de innspillene som ble gitt i forbindelse med oppstartsvarslingen januar 2024, og vil følge reguleringsplanforslaget til behandling. Det vil også bli anledning til å komme med innspill når reguleringsplanforslaget sendes på høring. Denne høringsperioden blir etter planen i 2026.

Informasjon og kontaktpersoner
For mer informasjon om prosjektet Jessheim kryssingsspor og stasjonstiltak, samt kontaktpersoner, se http://www.banenor.no/hovedbanen-nord. Varslingen er også tilgjengelig på kommunens nettsider i varslingsperioden, se www.ullensaker.kommune.no under Teknisk, næring og eiendom - Arealplaner - Varslet oppstart.

Med vennlig hilsen

Geir Kvillum
Prosjektsjef Hovedbanen Nord
Utbygging Innlandet

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:
ULLENSAKER KOMMUNE
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
ØVRE ROMERIKE BRANN OG REDNING IKS
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
ELVIA AS
AKERSHUS FYLKESKOMMUNE

BANE NOR

ULLENSAKER KOMMUNE
Postboks 470
2051 JESSHEIM

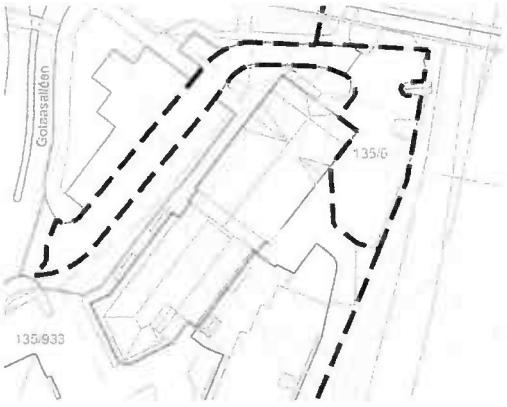
Dato: 30.01.2026
Saksref: 202505912-2
Deres ref.:
Side: 1 / 2

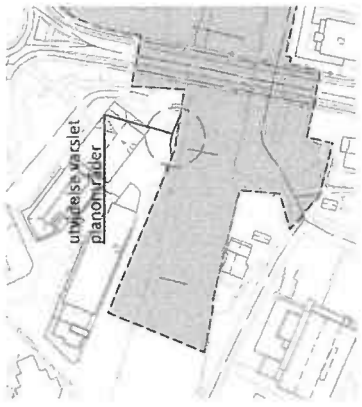
Vår saksbehandler: Stine Rygg Fjørstad
Telefon:
Mobil:
E-post: Stine.Rygg.Fjorstad@banenor.no

Varsel om utvidelse av planområde i forbindelse med planlegging av Jessheim kryssingsspor og stasjonstiltak

Bane NOR varslet oppstart av arbeid med reguleringsplanen for Jessheim kryssingsspor og stasjonstiltak første gang 16. januar 2024. I slutten av april 2025 ble planområdet utvidet tre steder, og de som ble berørt ble varslet ved brev. Dette gjaldt blant annet sameiet Gotaasgården (135/6).

Bane NOR ser nå behovet for å utvide planområdet ytterligere sør for Jessheim stasjon, for å sørge for nødvendig adkomst fra vei til anleggsområdet i en begrenset periode. Dette varselet sendes til eierne av de eiendommene som blir berørt; 135/6 (Gotaasgården), 135/45 og 135/593.





Figur 1 (T.v.) Utvidet planområde

Figur 2 (T.h.) Fra varslingen april 2025. Opprinnelig varslet planområde vist i oransje.

For eiendom 135/6 (Gotaasgården) vil noen parkeringsplasser bli berørt i en kortere periode, og et lite areal må reasfalteres etter at arbeidet er ferdig. For eiendommene 135/45 og 135/593 gjelder påvirkningen bruk av vegadkomst via Gotaasallen og ned til sporområdet. Nedenfor er det beskrevet hvordan eiendommene blir berørt mer i detalj.

Frist for innspill er fredag 13.februar 2026.

Behov for nødvendig adkomst til anleggsområdet
Det var opprinnelig planlagt adkomst via sporområdet, siden arbeidet skulle foregå i perioder hvor togtrafikken ikke går (brudd). Prosjektet ser nå behovet for å også ha muligheten til å kjøre inn via Gotaasalleen, primært for å kunne reasfaltere arealet som blir berørt. Noe behov for sporadisk adkomst kan også oppstå.

Det er hovedsakelig eiendom 135/6 (Gotaasgården) som blir berørt. Som varslet i april 2025 skal det gjøres stabiliserende tiltak i skråningen mot sporet, der det er parkeringsplasser i dag. Dette vil påvirke eiendommen 135/6 i en begrenset periode. Anleggsområdet vil gå omtrent fem meter inn på eiendommen. Det anslås at fire parkeringsplasser vil bli berørt i perioden juni-september 2029. Arealet som berøres på eiendom 135/6 vil gjerdes inn og ikke kunne brukes til parkering (se gult område i Figur 2).

Området vil være åpen for annen trafikk, som for eksempel søppelbiler. Annen trafikk vil også kunne ha mulighet til å snu. Arbeidet med å reasfaltere de parkeringsplassene som berøres vil ta omtrent en dag. Eiendommene 135/45 og 135/593 blir berørt i form av nødvendig kjøring ned til anleggsområdet.

Plandokumentene som etter hvert blir sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn vil beskrive mer i detalj hvordan prosjektet påvirker dagens arealer, både midlertidig og permanent.

Mulighet for innspill
Det er mulig å gi innspill til dette varselet. Fristen for å gi innspill er 13.februar 2026 (2 uker). Vennligst merk innspillet med «202505914 Jessheim kryssingsspor – Begrenset varsling». Innspillet kan sendes til postmottak@banenor.no eller til Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 Hamar. Sett gjerne Ullensaker kommune på kopi, postmottak@ullensaker.kommune.no.

Alle innspill er offentlige, og skal ikke inneholde sensitiv informasjon. Alle innspillene vil bli oppsummert og svart ut sammen med andre innspillene fra tidligere varslinger. Innspillene vil følge reguleringsplanforslaget til behandling. Det vil også bli anledning til å komme med innspill når reguleringsplanforslaget sendes på høring. Denne høringsperioden blir etter planen i 2026.

Informasjon og kontaktpersoner
For mer informasjon om prosjektet Jessheim kryssingsspor og stasjonstiltak, samt kontaktpersoner, se https://www.banenor.no/hovedbanen-nord.

Med vennlig hilsen

Geir Kvillum
Prosjektsjef Hovedbanen Nord
Utbygging Innlandet

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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