NORDVIK

Idretten 3

2 soverom | 79 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Idretten 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Kontaktinfo
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
290	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
293	Forbrukerinformasjon om budgivning
294	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og moderne 3-roms selveier fra 2014 med terrasse på 26 m² og garasjeplass m/lader. Sentralt og attraktivt område

Prisantydning	**4 390 000,-**
Omkostninger	**110 840,-**
Totalpris	**4 500 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 757,-**
BRA-i	**79 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Idretten 3 – Presentert av Eskil Tyskeberget i Nordvik Bolig!

En stor, moderne 3-roms selveier med attraktiv beliggenhet på Jessheim! Leiligheten har hatt en lekker overflateoppussing i nyere tid og fremstår meget stilfull. Det er montert en gjennomført og lekker belysning med moderne pendellamper og takskinner som skaper en lun, eksklusiv atmosfære. Planløsningen er praktisk med entré, bad, to soverom og en lys stue med et lekkert kjøkken fra 2022. Fra stuen går du rett ut til en fantastisk, vestvendt terrasse på hele 26 m². Det medfølger fast garasjeplass med elbillader. Fjernvarme, varmtvann og TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

Her bor du i et rolig, sentralt og familievennlig nabolag med kort vei til skoler, barnehager, senter og idylliske Nordbytjernet.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 85 kvm



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

Stuen oppleves som lys, luftig og sosial. Veggene er malt i en moderne, lun og tidsriktig fargetone som harmonerer vakkert med den pene 3-stavs eikeparketten.





Store vindusflater i spisestuedelen visker ut grensen mellom inne og ute, slipper inn rikelig med naturlig dagslys og gir et hyggelig utsyn mot grønne nærområder.

Terrassen er pent omkranset av en hekk, delvis overbygget og utstyrt med markise.









Det lekre kjøkkenet ble pusset oppp i 2022 og ligger i en åpen, sosial og meget velfungerende løsning mot stuen, noe som gjør det perfekt for vertskap.





Kjøkkenet fremstår som svært stilrent med sine profilerte, lyse fronter som brytes opp av moderne, svarte metallhåndtak.

Innredningen er montert i en romslig form som utnytter plassen maksimalt, og har blant annet elegante vitrineskap med glassdører som gir et luftig preg.





Velkommen inn. Det første som møter deg er en innbydende entré som umiddelbart setter standarden for denne stilfulle leiligheten.





Det flislagte baderommet holder en tidsriktig standard fra byggeåret 2014 og er utstyrt med behagelig gulvvarme under gulvflisene.

Badet har en god størrelse og byr på en ekstra luksus i hverdagen med et kombinert badekar og dusj, skjermet av en praktisk og stilren dusjvegg i glass.





Hovedsoverom med eksklusiv hotellfølelse og fokus på luksus og maksimal utnyttelse av plassen.





Sengen rammes vakkert inn av en stor, skreddersydd garderobeløsning med delikate profilfronter og tidsriktige svarte håndtak, noe som sikrer eksepsjonelt god lagringsplass.

Det andre soverommet oppleves som lunt og behagelig, og egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller et dedikert hjemkontor.




MARTINI
MARTINI





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



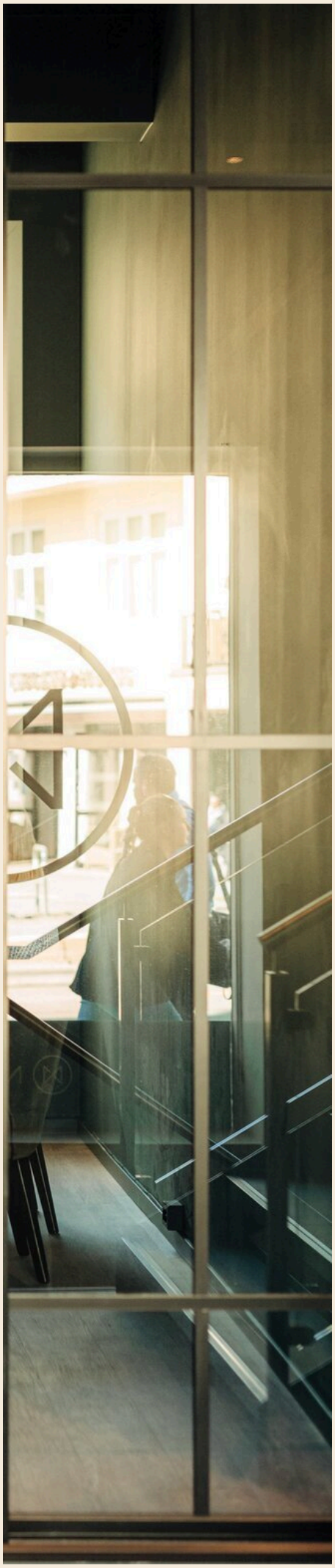


Velkommen til

Nordvik Jessheim

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

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



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
47-0060/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Idretten 3, 2068 JESSHEIM
Gnr 135, bnr 884, snr 3 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Selgere
Silje Kristin Rønning
Christopher Sundal Vangen

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
109 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
110 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
123 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 500 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 513 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Kjøkken/stue, bad, entré, bod, soverom og soverom 2.
BRA-e: 6 kvm. Bod.
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 26 kvm. Markterrasse.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
1. etasje: Kjøkken/stue, bad, entré, bod, soverom og soverom 2. Fra stuen er det utgang til en markterrasse på ca. 26 m².
Leiligheten disponerer en sportsbod på sameiets fellesareal på ca. 6 m².

Standard
Entré
Velkommen inn. Det første som møter deg er en innbydende entré som umiddelbart setter standarden for denne stilfulle leiligheten. Rommet gir et svært godt førsteinntrykk med sin gjennomførte overflateoppussing og moderne, lune belysning. Allerede her ser du den pene, gjennomgående 3-stavs eikeparketten som strekker seg sømløst videre inn i resten av boligen, og skaper en elegant rød tråd. Entréen er utstyrt med en praktisk og plassbesparende skyvedørsgarderobe som svelger unna rikelig med yttertøy og fottøy, slik at inngangspartiet enkelt holdes ryddig og pent i hverdagen.

Stue
Stuen oppleves som lys, luftig og sosial. Veggene er malt i en moderne, lun og tidsriktig fargetone som harmonerer vakkert med den pene 3-stavs eikeparketten. Som et lekkert og moderne blikkfang er det montert en stilfull

spilevegg i TV-sonen, noe som både gir en lun dybdefølelse og et eksklusivt særpreg til rommet. Store vindusflater i spisestuedelen visker ut grensen mellom inne og ute, slipper inn rikelig med naturlig dagslys og gir et hyggelig utsyn mot grønne nærområder. Rommet har en meget praktisk planløsning som enkelt rommer både en stor, komfortabel sofagruppe og et langbord til hyggelige middager. Den gjennomførte belysningen med moderne takskinner gir et stilrent uttrykk og skaper en lun stemning på kveldstid. Fra stuen er det direkte utgang til den fantastiske, vestvendte terrassen på hele 26 m², hvor eier opplyser om optimale solforhold fra kl. 13:00 om sommeren og helt utover kvelden. Terrassen er omkranset av en hekk, delvis overbygget og utstyrt med markise.

Kjøkken
Det lekre kjøkkenet ble pusset oppp i 2022 og ligger i en åpen, sosial og meget velfungerende løsning mot stuen, noe som gjør det perfekt for vertskap. Kjøkkenet fremstår som svært stilrent med sine profilerte, lyse fronter som brytes opp av moderne, svarte metallhåndtak. Innredningen er montert i en romslig form som utnytter plassen maksimalt, og har blant annet elegante vitrineskap med glassdører som gir et luftig preg. En smart halvøy fungerer som en naturlig romdeler mot stuen, og gir rikelig med ekstra arbeidsflate. Mellom over- og underskapene er det lagt tidsriktige, liggende fliser i en delikat gråtone som harmonerer perfekt med den lyse benkeplaten. To moderne, blanke pendellamper over halvøyen gir både et lunt sonelys og et eksklusivt, designpreget uttrykk. Her får du rikelig med skapplass, gode arbeidssoner samt integrerte og frittstående hvitevarer – et kjøkken man virkelig har lyst til å lage mat i.

Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap, fryser, stekeovn og oppvaskmaskin.

Bad
Det flislagte baderommet holder en tidsriktig standard fra byggeåret 2014 og er utstyrt med behagelig gulvvarme under gulvflisene. Veggene er kledd med klassiske, hvite fliser i liggende mønster som gir et lyst og rent uttrykk. Badet har en god størrelse og byr på en ekstra luksus i hverdagen med et kombinert badekar og dusj, skjermet av en praktisk og stilren dusjvegg i glass. Den hvite baderomsinnredningen har delikate, profilerte fronter som harmonerer vakkert med stilen i resten av leiligheten, og består av et romslig underskap samt et matchende overskap for optimal oppbevaring. Over servanten er det montert et stort speil med god, integrert belysning. Rommet er i tillegg svært funksjonelt med tilkoblet vannklosett og en egen, dedikert plass til vaskesøyle, slik at klesvasken kan håndteres effektivt og skjermet.

Soverom
Leiligheten har to gode soverom med gjennomgående 3-stavs eikeparkett. Hovedsoverom med eksklusiv hotellfølelse og fokus på luksus og maksimal utnyttelse av plassen. Veggene er malt i en lun, mørkere kontrasttone som i kombinasjon med elegante gulv-til-tak-gardiner skaper en herlig hotellfølelse. Sengen rammes vakkert inn av en stor, skreddersydd garderobeløsning med delikate profilfronter og tidsriktige svarte håndtak, noe som sikrer eksepsjonelt god lagringsplass. Som en rød tråd til stuen er sengegavlen kledd med en stilfull spilevegg med integrert belysning. Rommet har også et stort vindu som gir et hyggelig utsyn mot terrassen. Det andre soverommet oppleves som lunt og behagelig, og egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller et dedikert hjemkontor.

Lagring
Gode oppbevaringsmuligheter. Boligen har smarte lagringsløsninger som gjør det enkelt å holde leiligheten ryddig i hverdagen. I tillegg til skapplass i leiligheten medfølger det en ekstern sportsbod i fellesarealer i garasjekjeller, perfekt for oppbevaring av sesongutstyr og diverse. Det er også en stor fordel at det medfølger en fast garasjeplass i lukket anlegg, ferdig utstyrt med egen elbillader.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass med el-bil lader i oppvarmet garasjekjeller i sameiets fellesareal.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Service på balansert ventilasjon

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport i forbindelse med salget av leiligheten,

blir utført Juni 2026.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger tilstandsrapport i forbindelse med salget av leiligheten, blir utført Juni 2026.

- Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Jessheim Park skal utvides med ett nytt bygg. Skolen i nærområdet er under oppussing men det har vi ikke merket noe til.

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

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og det er heis i bygget. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater samt kledd med panel. Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2013. En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2013. Utgang fra stue/kjøkken til en platting på ca. 26m2.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Svertesopp er registrert. Eier har opplyst at fugen med svertesopp i dusjen blir skiftet ut før overtagelse.
Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran som er er fuktsikret med silikon.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
Kjøleskap, fryser, stekeovn, oppvaskmaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Iht til vedtekter: Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruker med kontaktinformasjon registreres hos forretningsfører. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 350 kWh/kr 5 910,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 757,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer felles bygningsforsikring, garasjeplass, grunnpakke tv/internett, a konto energi/fyring, driftskostnader m.m.

Fordeles slik:
Akonto energi og vannmåler kr 900,-
Garasje kr 159,-
TV/internett kr 454,-
Felleskostnader kr 3 244,-

På grunn av prisstigning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 5 386,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp og renovasjon.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring inkludert i felleskostnader.
- Kabel-tv/internett med grunnpakke inkludert i felleskostnader.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 178 617,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 714 468,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Sameiet

Om sameiet
Eiendommen er et boligsameie med 40 boligseksjoner. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes bruksareal BRA, eksklusive balkonger og tilleggsdeler.
Hver boligseksjon har enten balkong eller terrasse. Disse er organisert som følger:
- Balkongene i 2., 3., og 4. etasje (snr. 10-35), hviler ikke på bygningen under, og inngår i den enkelte seksjons hoveddel.
- Balkongene i 5. etasje, snr. 37-40, er bygd på bygningen i underliggende etasje, og er organisert som tilleggsdel til seksjonen på bygning.
- Terrassene i 1. etasje (snr 1-9) ligger på grunnen. Disse er organisert som tilleggsdel til den enkelte seksjon på grunn.
- Forretningsfører er OBOS

Hver boligseksjon har parkeringsplass(er) og bod i sameiets fellesareal i kjellerplan eller i naboeiendommen gnr 135 bnr 883. Sameiets eiendom har tinglyst bruksrett til 12 parkeringsplasser i naboeiendommens kjellerplan, vedlagt i Vedlegg 3. Felles fjernvarmeanlegg for sameiet og sameiets naboeiendommer; gnr.135, bnr 883 og bnr 882, er plassert i teknisk rom på naboeiendommen (gnr 135 bnr 882). Sameiets eiendom og bnr. 883 har nødvendig atkomst til fjernvarmeanlegget.

Vedlikehold og tekniske tiltak innhentet fra innkallingen til årsmøte i 2026:
-Ventilasjon: Filterbytte er gjennomført høsten 2025. Ny avtale med GK for filterbytte høsten 2026.
-Sprinkleranlegg: Instruks for tømming og stenging er gjennomgått og bekreftet. Rapport årlig kontroll

gjennomført
-Heisanlegg: KONE beholdes som leverandør. Heiskontroll avtale med KIWA tegnet.
-Fasade og balkonger: Vedtatt rehabilitering i 2026. Tilbud fra Fasadespesialisten godkjent: kr 629.831. Dekkes av oppsparte midler. Arbeidet inkluderer vask, maling og reparasjon av panel.
-Vannlekkasje: Lekkasjer i kjeller utbedres i 2026. Årsak ukjent - ikke kommet vann høst / vinter 25/26
-Renhold: TOMA Renhold har fått tilbakemelding om manglende tjenester. Tilbud fra Vaskebjørn innhentet. Tjenesteleverandør avklares våren 2026
-Administrative saker som: Styret har vedtatt overgang fra BORI til OBOS fra 1.1.2026. OBOS tilbyr beboerportal og integrasjon med HMS/FDV.
-Energi og vann: Ny modell for avregning med avregning januar og juli. ISTA leverer forbruksdata, OBOS fakturerer.
-Informasjon og kommunikasjon: OBOS-sider tas i bruk for beboerinformasjon og dokumentdeling. Utleiere må selv registrere leietakere i VIBBO appe`n.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Ingen lån registrert på selskap.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 171 976,-. Overskuddet ble ført egenkapital.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 294 801,- grunnet større post for Reperasjoner og vedlikehold i forbindelse med blant annet påbegynt prosjekt sommer 2026 med renovering av fasade (vask og maling).

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes dugnad 1-2 ganger i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men ingen beboere kan holde mer enn to dyr. Dyreeiere skal ta hensyn til naboer, og påse at dyr ikke er til ulempe eller sjenanse for våre beboere. Se mer om regler for dyrehold i husordensreglene. Dyreeiere skal følge angitte regler om dyrehold punkt 8 i husordensregler.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 3853181-2.1.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 28 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt opparbeidet med platting og hekkebeplantning. Vedlagt salgsoppgaven følger kart over eiendommen. Kartet viser hvilke deler av eiendommen som er seksjonert til tilleggsdel grunn for de respektive seksjonene og fellesareal.

Fellesareal på ca. 2 826,7 m² for hele sameiet.

Matrikkelbrev fra Ullensaker er vedlagt salgsoppgaven.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenhet og Nærområde
Her bor du sentralt, men likevel skjermet i et rolig og etablert boligområde med den lokale idrettsplassen i umiddelbar nærhet. På folkemunne kalles området gjerne "Idretten", da den gamle idrettsplassen på Jessheim lå akkurat her, noe som gir nabolaget en unik og historisk identitet. Her får du det beste fra to verdener: en fredelig base i hverdagen, kombinert med god tilgang til kollektivtrafikk og alt Jessheim sentrum har å by på. Rett opp i gaten finner du dessuten Coop Extra med et eget treningssenter i overetasjen, noe som gjør hverdagslogistikken svært enkel. Området er spesielt barnevennlig med skoler og barnehager i tett nærhet, og er ideelt for familier i alle faser. Blant annet ligger Nordby barnehage kun 12 minutters gange unna, mens Jessheim skole og ressurssenter nås på ca. 7 minutter.

Friluftsliv og Fritid
For deg som verdsetter naturen, er veien kort til Nordbytjernet – kanskje Ullensakers vakreste perle. En hyggelig spasertur tar deg til vannkanten hvor du finner flotte stier, sittebenker og bryggeanlegg, perfekt for både morgenbad og ettermiddagsturer. Området rundt tjernet og de nærliggende skogområdene som Vestmoen byr på et flatt og fint terreng med lysløyper og gode turstier som er lett tilgjengelige året rundt.

Service og Fasiliteter
Hverdagen blir betraktelig enklere når alle fasiliteter ligger innenfor kort rekkevidde. For de raske dagligvareinnkjøpene er det svært praktisk med kort vei til Coop Extra. I tillegg ligger Jessheim Storsenter, Øvre

Romerikes største mote- og handelshus, ligger kun en kort spasertur unna med sitt rike utvalg av apotek, spesialbutikker og dagligvarer som Meny og Rema 1000. Her kan du også nyte et sosialt liv med besøk på byens mange kafeer, hyggelige spisesteder eller en tur i Jessheim kulturhus, som byr på både kino, konserter og kunstutstillinger. For den helsebevisste ligger også treningssentre og det moderne Jessheimbadet like i nærheten.

Kollektivt og Pendling
Med Jessheim stasjon i kort gangavstand er du ikke avhengig av bil for å komme deg rundt. Toget tar deg raskt og komfortabelt til Lillestrøm og Oslo, noe som gjør det enkelt å besøke venner, familie eller benytte seg av hovedstadens kulturtilbud. Det er også gode bussforbindelser og kort vei til Gardermoen, noe som gjør reisevirksomhet svært praktisk. Her får du en enkel hverdag hvor logistikken nesten går av seg selv.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.08.2014.

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

Kommunen opplyser at hovedbygning er byggemeldt i 2012. Ifølge info fra ferdigattest/matrikkel ble midlertidig brukstillatelse gitt 14.02.2014.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Stadionområdet Jessheim» m/best. vedtatt 01.02.2010.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse - nåværende. Sikringssone -Andre sikringssoner vedtatt 15.10.2025.
Grenser inntil reguleringsplan for: «Søndre del av Jessheim park» vedtatt 02.02.2016., «Del av Trondheimsvegen Jessheim» vedtatt 28.01.2008. og «Nordby ungdomsskole m/tilliggende eiendommer» vedtatt 25.06.1998.

Eiendommen er berørt av vegstøy.

Kommunen er i en planprosess knyttet til en mulig ny tredje rullebane på østsiden av Oslo Lufthavn, basert på en beslutning fra Samferdselsdepartementet.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3209/135/884/3:
09.07.2010 - Dokumentnr: 517341 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Ullensaker Kommune
Org.nr: 933 649 768
Kommunen har forkjøpsrett, eventuelt tilvisningsrett for inntil 17 boliger
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:884
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Utbyggingsavtale for området "Jessheim stadion mellom Ullensaker kommune og Jessheim Stadion Holding AS.

15.04.2013 - Dokumentnr: 297708 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:882 Snr:1 til og med Snr 36.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:884
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Adkomstrett over parkeringsanlegget i gnr 135 bnr 882 og 883.

15.04.2013 - Dokumentnr: 297708 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:884
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Adkomstrett over parkeringsanlegget i gnr 135 bnr 882 og 883

25.04.2013 - Dokumentnr: 334205 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fellesareal
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:884
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Rett til å bruke fellesareal på gnr 135 bnr 883. Bruksrettshaverne plikter i fellesskap å bekoste drift, vedlikehold og oppgradering av arealet sammen med

innehaverne av gnr 135 bnr 883. Bruksrettshaverne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler for arealet.

10.02.2014 - Dokumentnr: 113802 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:170
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:882 Snr:1 til og med Snr 36
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:883 Snr:1 til og med Snr 36
Bestemmelse om fellesareal.
Gjelder også senere fradelte eiendommer og seksjoner.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:884
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Rett til å bruke fellesareal på gnr 135 bnr 884. Bruksrettshaverne plikter i fellesskap å bekoste drift, vedlikehold og oppgradering av arealet sammen med innehaverne av gnr 135 bnr 884. Bruksrettshaverne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler for arealet.

19.01.2022 - Dokumentnr: 72654 - Bruksrett
Bestemmelse om gjensidig rett til å bruke fellesarealer på eiendommene
Bestemmelse om plikt i felleskap til å bekoste drift, vedlikehold og oppgradering av arealene
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Erklæring om fellesarealene om gjensidig rett til å bruke fellesarealene. Bruksrettshaverne plikter i fellesskap å bekoste drift, vedlikehold og oppgradering av arealet sammen med de respektive innehaverne av arealene. Bruksrettshaverne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler for arealet.

03.03.2014 - Dokumentnr: 173790 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 776/32783

09.02.2015 - Dokumentnr: 115288 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:5 Bnr:161
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:5 Bnr:186
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:5 Bnr:187 Snr:1 til og med Snr 49.
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:5 Bnr:188 Snr:1 til og med Snr 90.
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:5 Bnr:189 Snr:1 til og med Snr 36
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:170
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:914 Snr:1 til og med snr 72.
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Adkomstrett over gnr 135 bnr 170 frem til egne garasjeanlegg.

25.09.2015 - Dokumentnr: 882996 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:900 Snr:1 til og med Snr 31
Gjelder også senere eiendommer fradelt gnr. 135 bnr. 170
Bestemmelse om rett til å bruke fellesareal.
Endret til servitutt. Rettet etter tgll. § 18 16.12.2015 LA
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Erklæring om rett til å bruke fellesareal på gnr 135 bnr 900. Bruksrettshaverne plikter i fellesskap å bekoste drift, vedlikehold og oppgradering av arealet sammen med innehaverne av gnr 135 bnr 900. Bruksrettshaverne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler for arealet.

10.05.2016 - Dokumentnr: 413261 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:901 Snr:1 til og med Snr 40.
Gjelder også senere eiendommer fradelt fra gnr. 135 bnr. 170
Bestemmelse om rett til å bruke fellesareal
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Rett til å bruke fellesareal på gnr 135 bnr 901. Bruksrettshaverne plikter i fellesskap å bekoste drift, vedlikehold og oppgradering av arealet sammen med innehaverne av gnr 135 bnr 901. Bruksrettshaverne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler for arealet

18.06.2018 - Dokumentnr: 898503 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:914 Snr:1 til og med Snr 72.
Gjelder rett til bruk av fellesareal
GJelder også for eiendommer som vil bli fradelt gnr. 135 bnr. 170
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Rett til å bruke fellesareal på gnr 135 bnr 914. Bruksrettshaverne plikter i fellesskap å bekoste drift, vedlikehold og oppgradering av arealet sammen med innehaverne av bnr 914. Bruksrettshaverne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler for arealet.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved

manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

avhendingsloven § 3-8.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura takst kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Markedspakke med bolighefte og utsatt betaling kr. 27 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 7 200,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar pr. 2 stk./overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Takst og foto kr. 13 600,-

Samlet skal selger betale kr. 133 740,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter

(tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. juni 2026

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

Meglerforetaket
Nordvik Jessheim
Dampsaga allé 4
2053 JESSHEIM
Juridisk navn: ET Romerike Eiendom AS
Org. nr.: 936877141

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

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

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

Idretten 3

Nabolaget Gjestadhagan/Kverndalen - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jessheim skole og ressurssente...	**7 min**
484 elever, 21 klasser	0.6 km
Døli skole (1-7 kl.)	**22 min**
409 elever, 20 klasser	1.8 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)	**2 min**
358 elever, 26 klasser	0.2 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl...	**19 min**
330 elever, 14 klasser	1.5 km
Hoppensprett Akademiet ungdoms...	**19 min**
144 elever, 6 klasser	1.7 km
Jessheim videregående skole	**9 min**
1150 elever, 63 klasser	0.8 km
Hoppensprett vgs Jessheim	**19 min**

Offentlig transport

Bekkebakken	**3 min**
Linje 420, 430, 437, 438	0.2 km
Skogtun	**9 min**
Linje R13	0.8 km
Oslo Gardermoen	**12 min**

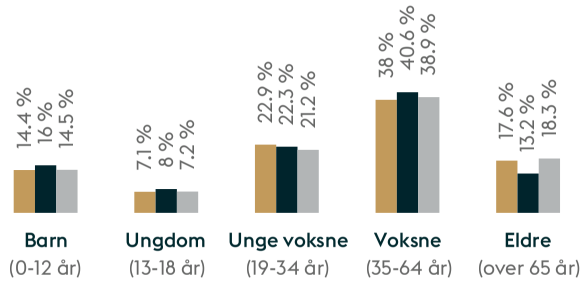
Barnehager

Jessheim barnehage (1-6 år)	**11 min**
60 barn	0.9 km
Gullungen familiebarnehage	**11 min**
Gullungen familiebarnehage	**11 min**

Dagligvare

Coop Extra Jessheim	**7 min**
Kiwi Skovly	**10 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gjestadhagan/Kverndalen	1 933	880
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Nordby ungdomsskole	2 min
⚽ Jessheim idrettspark	4 min
Fresh Fitness Jessheim	7 min
Spenst Jessheim	16 min

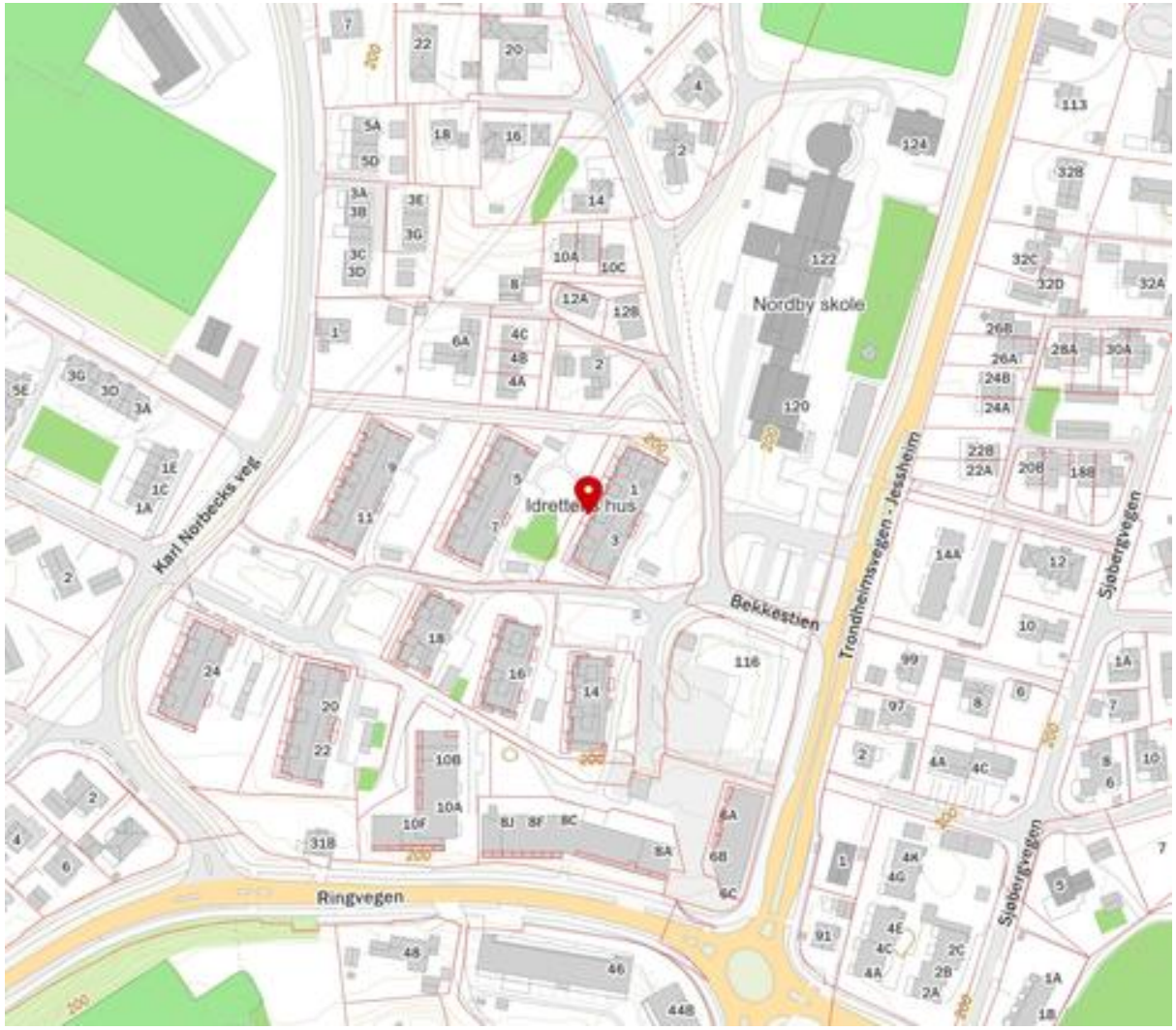
«Alltid vært et stille og rolig nabolag. Det har vært et nabolag med forholdsvis mange eldre i flere år, men nå er småbarnsfamiliene tilbake - hyggelig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Idretten 3, 2068 JESSHEIM
ULLENSAKER kommune
gnr. 135, bnr. 884, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 05.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3722 **Eiendomsverdi ref nr:** TP9072

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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.

Rapportansvarlig



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

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger bod.

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

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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

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

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

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og det er heis i bygget.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater samt kledd med panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2013

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2013

Utgang fra stue/kjøkken til en platting på ca. 26m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og spilevegg.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

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

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2010
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og et badekar med dusjing direkte på vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,8cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Beskrivelse av eiendommen

Boligen blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer Gå til side

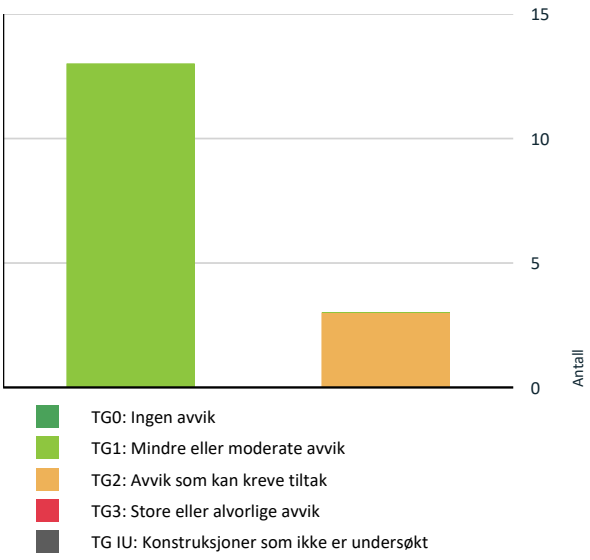
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og det er heis i bygget.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater samt kledd med panel.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2013

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2013

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til en platting på ca. 26m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og spilevegg.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Tilstandsrapport

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

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

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2010

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og et badekar med dusjing direkte på vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,8cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

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

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran som er er fuktsikret med silikon.

Tilstandsrapport

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

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

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

Hull etter tidliger festeordninger
Konsekvens:
Det foreligger risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt ved dusjing. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, soppvekst eller råte. Silikon som fuktsikring er ikke tilstrekkelig som permanent løsning og kan svekkes over tid.

Tiltak:
Utfør nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell skade på membran.
Vurder lokal utbedring av membran og flis, eller full utskifting av flisområdet.

Det anbefales montering av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

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

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking tidligere som er benyttet under denne befaringen. Det er bunnsvill av stål og derfor ikke mulig og måle med pigger. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om denne fukten er oppe på eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Vannstopper:
Konsekvens:
Uten lekkasjedeteksjon kan lekkasjevann fra oppvaskmaskin eller tilkoblet utstyr føre til omfattende fuktskader i gulv og konstruksjoner. Dette kan medføre store reparasjonskostnader og redusert levetid for bygningsdelen.

Tiltak:
Montering av lekkasjedeteksjon med automatisk vannstoppventil ved oppvaskmaskin og andre vanntilknyttede apparater på kjøkkenet.
Kontroll av eksisterende vann- og avløpsinstallasjoner for å sikre at de oppfyller gjeldende krav.

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsrapport

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Merking av rør
Konsekvens:
Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å merke rørkursene i fordelerskap slik at de enkelt kan knyttes til tilhørende tappesteder. Tiltaket er enkelt å gjennomføre og bidrar til bedre oversikt, tryggere drift og mer effektiv håndtering ved fremtidige arbeider.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på bygningen

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.



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)**
1. Etasje	79			79	26
Kjeller		6		6	
SUM	**79**	**6**			**26**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Kjøkken/stue, bad, entré, bod, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

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

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

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg med elbil- lader.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Christopher Sundal Vangen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	884	0	3	3133 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Idretten 3

Hjemmelshaver
Vangen Christopher Sundal, Rønning Silje Kristin

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

Eierandel
776 / 32783

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 3 133 m2.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Overflate oppussing under vårt eie.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Påbegynt prosjekt sommer 2026 med renovering av fasade (vask og maling)

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Det er svertesopp i mykfuge på badet. Denne skal byttes før overtagelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	04.06.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.06.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	01.06.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er opplyst at det er ferdigattest på bygget på Eiendomsverdi. Den er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	25.10.2023		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TP9072

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christopher Sundal Vangen	9578-5997-4-2963115	2026-06-02 14:23:54
Silje Kristin Rønning	9578-5994-4-4145663	2026-06-02 14:30:44

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. juni 2026

Oppdragsnummer
47-0060/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Idretten 3, 2068 JESSHEIM

Meglerfirma
Nordvik Jessheim

Selgere
Silje Kristin Rønning, Christopher Sundal Vangen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3853181-1.2
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad fra byggeår

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Service på balansert ventilasjon

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport i forbindelse med salget av leiligheten, blir utført Juni 2026.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger tilstandsrapport i forbindelse med salget av leiligheten, blir utført Juni 2026.

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Jessheim Park skal utvides med ett nytt bygg. Skolen i nærområdet er under oppussing men det har vi ikke merket noe til.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 47-0060/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Silje Kristin Rønning	**2026-06-02**	**Christopher Sundal Vangen**	**2026-06-02**

Identifikasjon

Silje Kristin Rønning

Identifikasjon

Christopher Sundal Vangen

Signicat

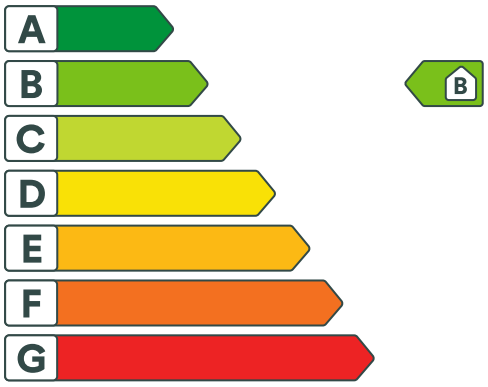
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Idretten 3, 2068 JESSHEIM**	
Dato for energimerking **31.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305101**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300413551**
Gårdsnummer **135**	Bruksnummer **884**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **96,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **110,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 966 kWh**



Idretten 3, 2068 JESSHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Idretten 3, 2068 JESSHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

ET ROMERIKE EIENDOM AS
Nordvik Jessheim v/Silje Roska
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: s.roska@nordvikbolig.no

Deres ref.: 47-0060/26 . Vår ref.: 10127-1-3103 Dato: 02.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Jessheim Park 3
Organisasjonsnr:	913397002
Seksjonseier:	Rønning, Silje Kristin
Medeier:	Vangen, Christopher Sundal
Leilighetsnummer:	3103
Adresse:	Idretten 3, 2068 JESSHEIM
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	135
Bnr.	884

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 3853181-2.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hver boligseksjon har parkeringsplass(er) og bod i sameiets fellesareal i kjellerplan eller i naboeiendommen gnr 135 bnr 883, som nærmere angitt under pkt. 4.2 og 4.3 nedenfor. Hver eierseksjon har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass

Vi er ny forr.fører fra 01.01.2026, tidligere forretningsfører BORI BBL. Vi tar forbehold at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via tidligere regnskapsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 757,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi og vannmåler	900,00	
Garasje	159,00	
TV/internett	454,00	
Felleskostnader	3 244,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vetle Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Erik Øiesvold, e-post: jessheim-park-3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Sameiet Jessheim Park 3

Årsberetning 2024

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Erik Øiesvold	(valgt for 1 år i 2024)
Nestleder	: Ole-Bent Rudi	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Anne Brit Solheim	(valgt for 1 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

	: Trond Marius Silju	(valgt for 2 år i2024)
	:Christian S. Petersen	(valgt for 2 år i 2023)

Valgkomite	:Olav Grønli	(valgt for 2 år i 2024)
	:Grethe Silju	(valgt for 2 år i 2023)

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Sameie Jessheim Park 3 ble stiftet 22/1/2014 og har organisasjonsnummer 913397002.

Postadresse:
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:
Sameiet kan motta EHF.
Faktura i pdf-format sendes til 913397002@bori.no
Papirfaktura sendes til:
Sameiet Jessheim Park 3
v/BORI BBL
Postboks 323
2001 Lillestrøm

Bygningsadresser:
Sameiet består av 40 seksjoner, fordelt på 1 bygning med adressene Idretten 1 og 3, 2068 Jessheim.

Eiendommen har gnr. 135, bnr. 884 i Ullensaker kommune.

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

C Styret har bestått av (1) kvinne og (2) menn. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

D Ansatte / HMS / arbeidsmiljø
Sameiet har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet med en egen web-basert rapporteringssystem (KUBA) for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen og på eiendommen.

Følgende HMS tiltak er gjennomført i 2024:

HMS-rapport Jessheim Park 3 2024

Dato	Hendelse	Uført av
Januar	Kontroll av sprinkler anlegg	Kontroll og Rådgivning AS
Januar	Dorma og Geze slagdører: bod, utv & innv garasje, hoveddører oppgang	Kone
Februar	Kontroll av brannslanger i garasjeanlegg	3F-Brannvern AS
Februar	Kontroll av brannslanger	3F-Brannvern AS
Mars	Dorma og Geze slagdører: bod, utv & innv garasje, hoveddører oppgang	Kone
Mars	Kontroll av pulverapparat	3F-Brannvern AS
Mai	VVS-kontroll	VB (tidligere Lunder & Aas)
November	Test av brannalarm	Autronica
November	HMS-runde	Styret
Avvik i KUBA-arkivet		
GK-inneklima	Finner ingen rapport vedr. kontroll av ventilasjonsanlegg	
Kontroll og Rådgivning AS	Rapport for 2024 finnes ikke. Rapporten som finnes i Kuba er fra januar 2025.	
Kone	Finner ingen rapporter på kontroll av heiser	
Styret	Nummerere leiligheter og postkasser med Hnr., som stemmer med info i Kartverket	
Toma	Ingen rapporter i Kuba	
JPD	Ingen rapporter som tilfaller ansvarsfeltet til JPD er lagt inn i JP3 arkivet	
3F-Brannvern	Usikker på om dette er de samme brannslangene	

E Ytre miljø
Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

4. STYRETS ARBEID

I 2024 har styret avholdt 8 møter og behandlet rutinesaker som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet) samt oppfølging .
- Løpende vedlikehold både innvendig og utvendig
- Laminatskader på glass rekkverk utvendig er Sameiets ansvar.
- Forberedelser til årsmøtet
- Beboersaker

Av andre større saker kan nevnes:

- Gjennomgang av avtaler.
- Gjennomført sjekk av sprinkleranlegget, i leiligheter og fellesareal.
- Laget avtale med rørlegger om vedlikehold.
- Fulgt opp leverandører av varer/tjenester i regi av Jessheim Park Drift.
- Hvordan skape trivelig utemiljø.
- Styret har hatt dugnad på inngangspartier og rensket avløp
- Kunstgress foran Idr. 1 for å få området grønt og lagt subbus mot maur.

Informasjon/velferdstiltak

- Informasjon om diverse forhold i sameiet.
- Garasjerengjøring.
- Test av brannalarm.
- Sommerfest ble gjennomført.
- Tenning av julegran med servering av gløgg og pepperkaker.
- Snørydding foran inngangsdørene av beboere.
- Blomsterkrukker foran inngangsdørene.
- Opprydding i fellesområdet innendørs og uteområdet.
- Det er omsatt 3 leiligheter i 2024. Leilighetene selges raskt.

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

5. REGNSKAPET FOR 2024
Kommentarer til regnskapet

Viser til generell gjennomgang på årsmøtet.

Styret legger opp til overskudd for å sikre finansiering av vedlikehold som vil komme de neste 5 til 10 årene.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over sameiets økonomiske stilling pr 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2025

Felleskostnader
Det legges opp til en moderat økning ut over antatt prisvekst også i 2025. Økningen på ca 10 % fordeles over 1.1 og 1.7.

Kommunale avgifter
Det forventes økte kommunale utgifter, spesielt til vann og avløp.

<u>Vedlikehold</u>
Sameiet har følgende planer for vedlikehold:
Rehabelitering av fasader vil koste opp mot 950.000,- og dette er planlagt våren 2026 sammen med øvrige sameier. Dette er planlagt finansiert med oppsparte midler og bruk av vedlikeholdsfond.

<u>Forsikringer:</u>
Vi er nå forsikret i samme selskap (Protector) som Jessheim Park 1 og 2

Jessheim, 31.12.2024
Godkjent av styret.

Ole- Bent Rudi Erik Øiesvold Anne Brit Solheim

Styremedlem Styreleder Styremedlem

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Jessheim Park 3
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 529 580	1 346 796	1 529 572	1 690 000
Annen driftsinntekt	2	195 561	0	0	0
Sum driftsinntekter		**1 725 141**	**1 346 796**	**1 529 572**	**1 690 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	68 460	68 460	68 460	102 690
Konsulenttjenester	4	83 077	83 993	86 966	85 100
Rep og vedlikehold	5	389 321	241 433	361 000	314 999
Forsikringer		146 304	120 147	132 000	161 000
Energi og fyring	6	67 472	74 557	82 000	82 000
Kabel-TV og telefoni	7	193 436	220 143	242 100	190 000
Driftskostnader	8	117 317	118 846	132 000	125 000
Kostnader til fellessameier		212 358	240 168	274 000	260 000
Andre driftskostnader	9	20 546	25 743	48 000	51 000
Sum driftskostnader		**1 298 291**	**1 193 491**	**1 426 526**	**1 371 789**
Driftsresultat før finansposter		**426 850**	**153 305**	**103 046**	**318 211**
Finansielle poster					
Finansinntekt		8 092	5 217	0	0
Sum finansposter		**8 092**	**5 217**	**0**	**0**
Årsresultat		**434 942**	**158 522**	**103 046**	**318 211**
Overført til annen egenkapital	10	427 588	158 522	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	10	7 354	0	0	0
Sum disponering		**434 942**	**158 522**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Jessheim Park 3
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		209 936	202 582
Sum finansielle anleggsmidler		209 936	202 582
Sum anleggsmidler		**209 936**	**202 582**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		252 083	236 223
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		674 852	786 030
Kundefordringer		2 760	0
Sum fordringer		929 695	1 022 253
Bankinnskudd, kasse o.l.		930 671	494 291
Sum omløpsmidler		**1 860 366**	**1 516 544**
SUM EIENDELER		**2 070 302**	**1 719 125**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Jessheim Park 3
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	966 812	539 224
Vedlikeholdsfond	10	209 936	202 582
Sum egenkapital		**1 176 748**	**741 806**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		223 952	183 937
Annen kortsiktig gjeld	11	669 603	793 382
Sum kortsiktig gjeld		893 555	977 319
Sum gjeld		**893 555**	**977 319**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 070 302**	**1 719 125**

Sameiet Jessheim Park 3

Erik Øiesvold	Ole-Bent Rudi	Anne Brit Solheim
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	1 207 980	1 050 396	1 207 972	1 420 000
3606	Kabel TV/bredbånd	220 800	220 800	220 800	190 000
3607	Garasje	100 800	75 600	100 800	80 000
Sum felleskostnader		**1 529 580**	**1 346 796**	**1 529 572**	**1 690 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	195 561	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**195 561**	**0**	**0**	**0**

Andre inntekter er viderefakturering av nye energimålere til seksjonseierne, samt utfakturering av unødig brannutrykning og staking av rør.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	60 000	60 000	60 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	12 690
Sum lønnskostnader	**68 460**	**68 460**	**68 460**	**102 690**

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

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 813	4 738	5 000	5 100
Forretningsførerhonorar	71 964	65 895	71 966	70 000
Andre forvaltningstjenester	6 300	5 360	10 000	10 000
Vedlikeholdsplan	0	8 000	0	0
Sum konsulenttjenester	**83 077**	**83 993**	**86 966**	**85 100**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	5 022	39 322	20 000	30 000
Vedlikehold VVS	14 695	18 713	20 000	20 000
Vedlikehold elektro	7 285	6 745	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	2 169	1 933	50 000	5 000
Vedlikehold heis	45 993	46 264	96 000	80 000
Vedlikehold ventilasjon	61 561	65 850	95 000	80 000
Vedlikehold brannsikring	86 068	62 606	60 000	69 999
Egenandel forsikringsskader	0	0	0	10 000
Større vedlikehold/påkostninger	166 529	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**389 321**	**241 433**	**361 000**	**314 999**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	66 148	74 484	80 000	80 000
Fjernvarme	1 324	73	2 000	2 000
Sum energi og fyring	**67 472**	**74 557**	**82 000**	**82 000**

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	193 436	220 143	242 100	190 000
Sum kabel-TV og telefoni	**193 436**	**220 143**	**242 100**	**190 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	117 317	118 846	132 000	125 000
Sum driftskostnader	**117 317**	**118 846**	**132 000**	**125 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	0	1 434	0	0
Verktøy og redskaper	1 293	559	0	2 000
Nøkler, låser og skilt	3 440	5 547	0	5 000
Annet driftsmateriale	0	778	15 000	10 000
Kontorrekvisita	693	1 596	0	5 000
Lisenser/software	8 223	0	9 000	9 000
Kostnader tillitsvalgte	1 604	2 810	5 000	5 000
Generalforsamling/årsmøte	1 990	9 089	10 000	10 000
Velferdskostnader	916	1 538	5 000	2 500
Øredifferanser	-12	-8	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	4 000	2 500
Sum andre driftskostnader	**20 546**	**25 743**	**48 000**	**51 000**

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	741 806	583 284
Tilført til/fra EK fra årets resultat	427 588	158 522
Overført til vedlikeholdsfond	7 354	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 176 748	741 806
Vedlikeholdsfond 31.12	209 936	209 936
Annen egenkapital 31.12	966 812	539 224
Sum egenkapital 31.12	**1 176 748**	**741 806**

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	663 630	786 025
Andre påløpte kostnader	5 973	7 357
Uopptjent inntekt	0	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**669 603**	**793 382**

Note 12 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**539 224**	**385 286**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	434 942	158 522
Endringer i andre langsiktige poster	-7 354	-4 584
B. Årets endring i arbeidskapital	434 942	158 522
C. Arbeidskapital 31.12	**966 812**	**539 224**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 860 366	1 516 544
- Kortsiktig gjeld	893 555	977 319
= Arbeidskapital 31.12	**966 812**	**539 224**

546 Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato
Øiesvold, Erik	**2025-02-22**

Identifikasjon

bankID Øiesvold, Erik

Navn	Dato
Rudi, Ole-Bent	**2025-02-24**

Identifikasjon

bankID Rudi, Ole-Bent

Navn	Dato
SOLHEIM, ANNE BRIT	**2025-02-23**

Identifikasjon

bankID SOLHEIM, ANNE BRIT

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

Til årsmøtet i Sameiet Jessheim Park 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jessheim Park 3 som viser et overskudd på NOK 434 942. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
27.02.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 27. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
27.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

27.02.2025 21:45:26

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 10127
SAMEIET JESSHEIM PARK 3

Velkommen til årsmøte i SAMEIET JESSHEIM PARK 3

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. april 2026 kl. 18:00, Frivillighetssentralen, Dampsaga Allè 16 Jessheim.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET JESSHEIM PARK 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Erik Øiesvold er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 546 2025 Revisjonsberetning.pdf
2. 546 Arsregnskap 2025 Signert.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å harmonisere styrehonorar med øvrige sameier. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-.

Styrets innstilling

De fleste sameiene i Jessheim Park ligger rundt 150.000,- i styrehonorar. Noen over og de nyeste til dels lavere.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstillingene nedenfor kommer fra Valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole Bent Rudi

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vigdis Løvstad

Sak 8

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Årsrapport for Sameiet JP3 – 2025

Styrets sammensetning

Styret har i 2025 bestått av:

· Erik Øiesvold (styreleder)

· Trond

· Ole

· Christian

· Bente

Møter og aktivitet

Det er gjennomført en rekke styremøter gjennom året, med høy deltakelse og god fremdrift i saker. Årsmøtet ble avholdt 24. april 2025.

Vedlikehold og tekniske tiltak

Ventilasjon

· Filterbytte er gjennomført høsten 2025.

· Ny avtale med GK for filterbytte høsten 2026.

Sprinkleranlegg

· Instruks for tømming og stenging er gjennomgått og bekreftet.

· Rapport årlig kontroll gjennomført

Heisanlegg

· KONE beholdes som leverandør.

· Heiskontroll avtale med KIWA tegnet.

Fasade og balkonger

· Vedtatt rehabilitering i 2026.

· Tilbud fra Fasadespesialisten godkjent: kr 629.831. Dekkes av oppsparte midler.

· Arbeidet inkluderer vask, maling og reparasjon av panel.

Vannlekkasje

· Lekkasjer i kjeller utbedres i 2026.

· Årsak ukjent - ikke kommet vann høst / vinter 25/26

Renhold

· TOMA Renhold har fått tilbakemelding om manglende tjenester.

· Tilbud fra Vaskebjørn innhentet.

· Tjenesteleverandør avklares våren 2026

Administrative saker

Forretningsførsel

· Styret har vedtatt overgang fra BORI til OBOS fra 1.1.2026.

· OBOS tilbyr beboerportal og integrasjon med HMS/FDV.

Energi og vann

· Ny modell for avregning med avregning januar og juli.

· ISTA leverer forbruksdata, OBOS fakturerer.

Informasjon og kommunikasjon

· OBOS-sider tas i bruk for beboerinformasjon og dokumentdeling.

· Opplysniniger om JP 3 som Trivselsregler og HMS-dokumenter legges inn.

· Alle kan oppdatere informasjon om egen leilighet.

· Utleiere må selv registrere leietakere i VIBBO appe`n

Sosiale tiltak

· Sommerfest ble avholdt 22. august 2025.

· Julebord for styret gjennomført 25. november .

Økonomi

· Felleskostnader økes med 10 % fra 2026.

· Differanser i regnskap skyldes energiutlegg og avsetning til vedlikeholdsfond.

HMS og øvrige tiltak

· HMS-runde gjennomført 13. mai.

· Skadedyrfeller satt ut og fulgt opp. Ingen

· Tiltak mot uønsket verving og innsamlere vurdert – problem holdes under oppsikt.

Avslutning

Styret takker alle beboere for godt samarbeid i 2025 og ser frem til et aktivt og forbedringsorientert 2026.

For styret i JP3, Erik Øiesvold Styrets leder

Til årsmøtet i Sameiet Jessheim Park 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jessheim Park 3 som viser et overskudd på NOK 171 976. 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.

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

Verifisert av SIGNICAT 14.02.2026

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, 14. februar 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 14.02.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

14.02.2026 18:23:40

Signaturmetode

Buypass (NO)

Sameiet Jessheim Park 3

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Sameiet Jessheim Park 3
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 127 118	1 529 580	1 690 000	2 513 099
Annen driftsinntekt	2	17 603	195 561	0	0
Sum driftsinntekter		**2 144 721**	**1 725 141**	**1 690 000**	**2 513 099**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	114 100	68 460	102 690	171 000
Konsulenttjenester	4	104 743	83 077	85 100	85 200
Rep og vedlikehold	5	382 711	389 321	314 999	1 115 000
Forsikringer		129 800	146 304	161 000	110 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	195 971	0	0	200 000
Energi og fyring	7	445 923	67 472	82 000	434 700
Kabel-TV og telefoni	8	211 920	193 436	190 000	235 000
Driftskostnader	9	128 387	117 317	125 000	150 000
Kostnader til fellessameier		261 552	212 358	260 000	300 000
Andre driftskostnader	10	23 369	20 546	51 000	30 000
Sum driftskostnader		**1 998 476**	**1 298 291**	**1 371 789**	**2 830 900**
Driftsresultat før finansposter		**146 245**	**426 850**	**318 211**	**-317 801**
Finansielle poster					
Finansinntekt		25 767	8 092	0	23 000
Finanskostnad		35	0	0	0
Sum finansposter		**25 732**	**8 092**	**0**	**23 000**
Årsresultat		**171 976**	**434 942**	**318 211**	**-294 801**
Overført til annen egenkapital	11	-302 485	427 588	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	11	474 462	7 354	0	0
Sum disponering		**171 976**	**434 942**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Sameiet Jessheim Park 3
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	684 397	209 936
Sum finansielle anleggsmidler		684 397	209 936
Sum anleggsmidler		**684 397**	**209 936**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		98 015	252 083
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		0	674 852
Kundefordringer		74 221	2 760
Sum fordringer		172 236	929 695
Bankinnskudd, kasse o.l.		622 925	930 671
Sum omløpsmidler		**795 161**	**1 860 366**
SUM EIENDELER		**1 479 559**	**2 070 302**

Balanse 31.12.2025

Sameiet Jessheim Park 3
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	664 327	966 812
Vedlikeholdsfond	11	684 397	209 936
Sum egenkapital		**1 348 724**	**1 176 748**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		120 784	223 952
Annen kortsiktig gjeld	12	10 051	669 603
Sum kortsiktig gjeld		130 834	893 555
Sum gjeld		**130 834**	**893 555**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 479 559**	**2 070 302**

Sameiet Jessheim Park 3

Erik Øiesvold	Ole-Bent Rudi	Bente Margrethe Weimand
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Sameiet består av 40 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3209.135.884 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	1 420 044	1 207 980	1 420 000	1 750 000
Kabel TV/bredbånd	190 080	220 800	190 000	210 000
Garasje	80 112	100 800	80 000	100 000
Fjernvarme	265 029	0	0	273 600
Vann- og avløpsavgift	171 853	0	0	179 499
Sum felleskostnader	**2 127 118**	**1 529 580**	**1 690 000**	**2 513 099**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	17 603	195 561	0	0
Sum andre driftsinntekter	**17 603**	**195 561**	**0**	**0**

Andre inntekter gjelder ekstrakostnader Ista Norge som er viderefakturert seksjonseiere etter instruks fra styret.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	100 000	60 000	90 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	8 460	12 690	21 000
Sum lønnskostnader	**114 100**	**68 460**	**102 690**	**171 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	4 875	4 813	5 100	5 200
Forretningsførerhonorar	75 419	71 964	70 000	80 000
Andre forvaltningstjenester	24 449	6 300	10 000	0
Sum konsulenttjenester	**104 743**	**83 077**	**85 100**	**85 200**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	0	5 022	30 000	700 000
Vedlikehold VVS	48 238	14 695	20 000	20 000
Vedlikehold elektro	4 709	7 285	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	2 422	2 169	5 000	5 000
Vedlikehold heis	204 580	45 993	80 000	170 000
Vedlikehold ventilasjon	72 692	61 561	80 000	120 000
Vedlikehold brannsikring	50 071	86 068	69 999	70 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	10 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	166 529	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**382 711**	**389 321**	**314 999**	**1 115 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	195 971	0	0	200 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**195 971**	**0**	**0**	**200 000**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	69 446	66 148	80 000	70 000
Fjernvarme	376 477	1 324	2 000	364 700
Sum energi og fyring	**445 923**	**67 472**	**82 000**	**434 700**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	211 920	193 436	190 000	235 000
Sum kabel-TV og telefoni	**211 920**	**193 436**	**190 000**	**235 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renholdstjenester	128 387	117 317	125 000	150 000
Sum driftskostnader	**128 387**	**117 317**	**125 000**	**150 000**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy og redskaper	0	1 293	2 000	2 000
Nøkler, låser og skilt	7 413	3 440	5 000	6 000
Annet driftsmateriale	0	0	10 000	0
Kontorrekvisita	0	693	5 000	5 000
Lisenser/software	3 045	8 223	9 000	0
Kostnader tillitsvalgte	7 984	1 604	5 000	5 000
Generalforsamling/årsmøte	649	1 990	10 000	4 000
Velferdskostnader	1 616	916	2 500	5 000
Øredifferanser	-9	-12	0	0
Bank og kortgebyrer	2 672	2 400	2 500	3 000
Sum andre driftskostnader	**23 369**	**20 546**	**51 000**	**30 000**

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 176 748	741 806
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-302 485	427 588
Overført til vedlikeholdsfond	474 462	7 354
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 348 724	1 176 748
Vedlikeholdsfond 31.12	684 397	684 397
Annen egenkapital 31.12	664 327	966 812
Sum egenkapital 31.12	**1 348 724**	**1 176 748**

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskudd fra kunder	0	663 630
Andre påløpte kostnader	0	5 973
Avsatte påløpte kostnader	5 136	0
Forskuddsbetalt husleie	4 915	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**10 051**	**669 603**

Note 13 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**966 812**	**539 224**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	171 976	434 942
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	0	7 354
Endringer i andre langsiktige poster	-474 462	-7 354
B. Årets endring i arbeidskapital	-302 485	434 942
C. Arbeidskapital 31.12	**664 327**	**974 166**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	795 161	1 860 366
- Kortsiktig gjeld	130 834	893 555
= Arbeidskapital 31.12	**664 327**	**966 812**

546 Arsregnskap 2025.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Weimand, Bente Margrethe	**2026-02-13**	**Øiesvold, Erik**	**2026-02-12**

Identifikasjon

bankID Weimand, Bente Margrethe

Identifikasjon

bankID Øiesvold, Erik

Navn	Dato
Rudi, Ole-Bent	**2026-02-13**

Identifikasjon

bankID Rudi, Ole-Bent

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 13.04.26
Selskapsnummer: 10127 **Selskapsnavn:** SAMEIET JESSHEIM PARK 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Informasjonshefte for Idretten 1 og 3

15.08.2022

Jessheim Park



Jessheim Park 3

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse 2
Hilsen fra styret 3
Trivselsregler 4
Branninstruks 10
Brannalarm avstilling 12
Brannsikring 13
Sprinkleranlegg - avstilling 14
Nøkler 16
Parkering 16
Snørydding av balkong 17
Vedlikeholdsavtaler 17
Varmeanlegg 18
Ventilasjon 19
Renovasjon - sortering 20
Vedtekter Jessheim Park 3 21
Oversikt garasjeplasser og sportsboder 344
Sorteringsguide for avfall 366

Hilsen fra styret

Sameiet Jessheim Park 3 består av 40 leiligheter. I dette heftet vil du finne viktig informasjon for alle sameiere og beboere i
Idretten 1 og 3, 2068 Jessheim.

Heftet er en viktig del av sameiets HMS/internkontroll og vi ber deg om å sette deg godt inn i informasjonen. Heftet inneholder vedtekter, trivselsregler, praktisk informasjon, og diverse oversikter. Vi fremhever spesielt trivselsreglene, vedtektene og instruksjon for sprinkelanlegg og brann.

Eier plikter å holde sine leietakere informert om innholdet i dette heftet og annen informasjon fra styret.

Jessheim Park Drift er et eget styre som håndterer alle forhold vedrørende garasjer og fellesområder ute. Styret består av styrelederne/representanter fra styret i alle Jessheim Parks sameier. Jessheim Park Drift har egne vedtekter.

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Jessheim Park 3

Heftet hører til den enkelte leilighet, og skal ved flytting ligge igjen i leiligheten.

Trivselsregler

1. FORMÅL

Trivselen i et boligsameie avhenger mye av at alle beboere tar hensyn til hverandre. Formålet med dette dokumentet er å gi en oversikt over reglene som styret har fastsatt, og som tar sikte på å gi størst mulig trivsel for flest mulig i bomiljøet.

2. BRUK AV EGEN EIERSEKSJON

Som hovedregel bør det være ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Ved større selskapeligheter eller arrangementer som går ut over kl. 23.00 bør naboene varsles i forkant.

Innredningsarbeider, som medfører støy, skal unngås i tidsrommet 23.00 og 07.00 på hverdager (til kl. 10.00 på lørdag). Søndag bør det være ro.

Boligen skal være tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

Vær varsom med ild innendørs og tenk spesielt på at bygget er fullsprinklet. En falsk alarm kan få konsekvenser for mange, og kostnader for enkelte.

3. UTVENDIG DEL AV EIERSEKSJON

3.1. Terrasse

Av hensyn til nærliggende naboers terrasser, rister eller banker vi ikke tepper og lignende på terrassen. Skrot, pappesker, avfallssekker og lignende må ikke oppbevares over tid på terrassene eller utenfor inngangsdørene.
Ved røyking på terrassen ber vi om at det tas hensyn til eventuelle allergier hos naboene, samt generell sjenanse.
Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer eller vegger i avvikende farger.

3.2. Skjerming
All utvendig sol- og vindskjerming skal være i henhold til vår standard, slik at vi opprettholder et pent og helhetlig ytre i sameiet.

3.3. Belysning
Utvendige lamper på terrassene er montert av entreprenør som standard for hver leilighet. Hvis noen sameiere ønsker å montere ytterligere belysning utvendig på sine terrasser, vil denne måtte samsvare med den allerede monterte belysningen. Montering skal skje i henhold til gjeldende standarder, og utføres av fagfolk.

3.4. Antenneanlegg
Sameiet er tilknyttet kabel-TV. Oppsetting av parabolantenne og lignende er ikke tillatt.

3.5. Grilling
Elektrisk grill og gassgrill kan brukes, men husk at matos og røyk kan være sjenerende for andre.
Kullgrill er ikke tillatt pga os, og røyk. Unntatt er eventuelle fellesarrangementer i sameiets egen regi, eller arrangementer på områder utendørs som er spesielt tilrettelagt for dette. Gassflasker skal oppbevares utendørs på balkong/terrasse.

3.6. Blomsterkasser/potter
Hengende blomsterkasser skal av sikkerhetsmessige grunner monteres på innsiden av rekkverk. Monteringen bør være forsvarlig slik at disse ikke utgjør noen risiko for de som bor under. Vær obs på at vinden kan ta tak i løse gjenstander når man bor i høyden.
Vanning av blomsterkasser, frittstående potter og terrasserenhold må gjøres med varsomhet for å unngå vannsøl ned på naboens terrasse.

4. DØRSKILT/ POSTKASSESKILT/ RINGEKLOKKESKILT
Hver enkelt sameier står fritt til å benytte ønsket skilt på/ved leilighetens inngangsdør. Postkasseskilt og ringeklokkeskilt skal være like for alle beboere og bestilles gjennom styret.

5. INNVENDIG FELLESAREAL

I sameiets vedtekter, punkt 12, er det fastsatt at styret kan iverksette kameraovervåkning av fellesarealer. Slik overvåkning skal i så fall følge gjeldende regler og forskrifter for meldeplikt, merking og bruk.

Røyking er forbudt i alle innvendige fellesarealer, inkludert garasjen.

5.1. Hovedinngang, trapper, ganger

Hovedinngangene skal alltid holdes lukket og låst. Disse fellesarealene er rømningsvei, og skal til enhver tid holdes ryddet. Rommet utenfor inngangsdøren til hver enkelt leilighet er også entreen til dine nærmeste naboer.
Unngå å sette for eksempel. sko, sykler og barnevogner i korridorene. Barnevogner kan plasseres under trapp i kjelleretasjen. Sykler henvises til sykkelstativene utendørs, eller i sykkelbod.

5.2. Bodanlegget

Hver eierseksjon har en låsbar bod i kjelleren. Vis varsomhet ved oppbevaring av brannfarlige varer og gjenstander, eller noe som avgir lukt i boden. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander her. Det er den enkeltes ansvar at boder og adgangsdører holdes lukket og låst. Renhold av boder er den enkeltes eget ansvar.

5.3. Garasjeanlegg

Garasjeporten åpnes og lukkes med fjernkontroll eller ved å bruke knapper på garasjeportens innside. Porten lukkes automatisk etter en viss tid dersom det ikke registreres noe foran sensorene tilknyttet portene. Garasjen skal alltid holdes låst for å hindre innbrudd, tyveri og hærverk. Det er sameiernes ansvar å holde kontroll med at ingen uvedkommende oppholder seg i garasjeanlegget. Garasjeportens fjernkontroll er en adgangsnøkkel og skal i likhet med nøkler til leiligheten aldri ligge i bilen. Lån heller aldri bort åpneren til andre som ikke bor i sameiet.

Vis hensyn når du parkerer for å gi best mulig plass mellom bilene. Det er tillatt å parkere sykkel, moped/scooter, motorsykkel og tilhenger på egen parkeringsplass. Bortsett fra dekk og annet som hører naturlig til en garasjeplass skal det ikke oppbevares brennbare gjenstander eller søppel i garasjeanlegget. Det kan monteres oppheng for dekk, sykkel, takboks eller lignende på vegg innenfor egen parkeringsplass.

Vask av biler eller andre gjenstander må ikke gjøres i garasjeanlegget.

Montering av ladekontakt for el-bil må godkjennes av styret.

Tomgangskjøring er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Sameiere som ikke vil benytte seg av egen parkeringsplass kan leie ut plassen, men kun til andre beboere i sameier i Jessheim Park.

6. UTVENDIG FELLESAREAL

Våre omgivelser utendørs består av grøntanlegg, gangveier, lekeplasser, sykkelboder og andre installasjoner. Hver enkelt har ansvar for at disse brukes på en måte som sikrer at de er rene, ryddige og representative. Grøntanlegget skal selvsagt brukes, men ikke på en slik måte at det oppstår unødig slitasje på planter eller anlegg. Ikke kast sigarettstumper eller snusinnlegg på bakken.

7. AVFALLSHÅNDTERING

Sameiet har felles avfallshåndtering som er plassert på sameiets grunn. Disse skal kun benyttes til husholdningsavfall. Alt avfall skal kildesorteres etter Ullensaker Kommunes regler og legges i riktig Molok-kontainer. Husholdningsavfall og annet avfall må ikke plasseres i ganger eller på terrasser. Større gjenstander (for eksempel møbler), farlig avfall og elektriske artikler skal fraktes til kommunens gjenvinningsstasjon på Dal Skog. Plasser aldri søppel ved siden av avfallsdunk.

8. DYREHOLD.

- Dyrehold er tillatt, men ingen beboere kan holde mer enn to dyr.
- Dyreeiere skal ta hensyn til naboer, og påse at dyr ikke er til ulempe eller sjenanse for våre beboere.
- Dyr skal alltid føres i bånd på Jessheim Parks fellesområde.
- Det er påbudt å rydde opp etter hunden/dyret hvis uhellet er ute, og det er forbudt å lufte dyr i sandkasser og på lekeplasser. Ta alltid med og bruk pose slik at etterlatenskaper ikke blir liggende igjen på plener eller gangstier.
- Dyreeier forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre på så vel sameiet som den enkelte seksjonseiers eiendom.
- Styret kan inndra tillatelsen til å ha husdyr hvis styret etter en nærmere vurdering av klager finner at dyrets eier har forbrutt seg mot regler om dyrehold.
- Brudd på regler om dyrehold regnes som mislighold av vedtatte trivselsregler som gjelder for sameiet Jessheim Park 3. Sameier belastes de konsekvenser dette kan medføre.

9. UTENDØRS PARKERING

Parkeringsplassene utendørs på sameiets grunn skal i størst mulig grad være til benyttelse for gjester til beboerne, benytt derfor alltid garasjeplassen til egen bil. Det er kun tillatt å parkere på oppmerkede parkeringsplasser. Kjøring inn til inngangsdører er tillatt for av- og pålessing og transport av bevegelseshemmede.
Parkering av biler uten registreringsnummer, campingkjøretøy, tilhengere og lignende er ikke tillatt på sameiets grunn, og kan bli borttauet for eiers regning og risiko. Sett deg inn i prosedyren for, og følg gjeldende regler for parkering på gjesteparkering.

10. KLAGER

Klager vedrørende brudd på vedtatte trivselsregler fremsettes skriftlig på epost til styret for sameiet Jessheim Park 3 v/styreleder.

11. BRUDD PÅ TRIVSELSREGLER

Brudd på vedtatte trivselsregler kan få konsekvenser for sameier i henhold til Eierseksjonslovens bestemmelser, og sameiets vedtekter.

Styret i Jessheim Park

Revidert 15. august 2022

Branninstruks

Ved brann tlf: 110

1. Varsle
2. Evakuere
3. Slukke

1. Brann eller røykutvikling vil normalt utløse brannalarmen. Vår alarm er tilkoblet 110 sentralen på Lørenskog. Oppdages brann eller røyk uten at alarmen er utløst skal 110 sentralen varsles uten opphold. Forsøk å varsle beboere.

2. Evakuer bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut. Møteplass etter evakuering er ved parkeringsplassen mellom blokk C og H. Her meldes det til styremedlem at du/dine er evakuert.

3. Ved mindre branntilløp, forsøk å slukke brannen med tilgjengelig slokkeutstyr.

Om ikke brannen slukkes straks er det viktig at dører til det rom hvor det brenner, samt trapperomsdører holdes lukket for å hindre spredning.

Heiser må ikke brukes ved brann/brannalarm!

Gjør deg kjent med:

- ✓ Alarmpanelet er plassert ved inngangsdøren i 1. etasje
- ✓ Rømningsveier og nødutganger (din balkong/terrasse er rømningsvei når/om trappeoppgang skulle være umulig å benytte – sørg alltid for at dør og vinduer mot veranda/terrasse kan åpnes)
- ✓ Hvor eget slukkeutstyr er plassert, og hvordan det virker
- ✓ Hvor felles brannslanger er plassert i garasjeanlegget
- ✓ Rømningsveier, spesielt trappeoppgang, må ikke være blokkert av møbler, barnevogner, etc.

Alarmering

a. Alle leiligheter og innvendige fellesarealer er utstyrt med brann-/røkvarslere som er tilkoblet brannvarslingssentralen i inngangspartiet. En eventuell utløsning av alarmen går direkte til 110 sentralen.
b. Det utføres årlig kontroll av alarmanlegget og brannslukningsutstyr i fellesanleggene.

Evakuering

a. Dersom brannalarmen utløses må leiligheten forlates umiddelbart. Behold roen og hjelp andre beboere med å komme ut. Lukk dører og vinduer på veien ut.
b. Ikke lås ytterdøren
c. Ikke bruk heisen
d. Alternativ rømningsvei er via balkong/terrasse
e. Gå omgående til møteplassen som er på parkeringsplassen mellom blokk C og H.

Slukking

a. Dersom brann har oppstått i din leilighet, prøv å slukke med egne brannslukningsmidler. Alle leiligheter er utstyrt med slukkemiddel.
b. Er det oppstått brann i flytende stoffer som for eksempel smult/fettgryte må vann ikke benyttes. Legg i stedet lokket på gryta, trekk gryte vekk fra kokeplata, og skru av strømmen.
c. Husk at pulverapparatet tømmes i løpet av kort tid.

Registrering

a. Når du og dine husstandsmedlemmer er kommet i sikkerhet skal dere gå til møteplassen som er ved parkeringsplassen mellom blokk C og H. Her vil dere bli registrert.
b. Er noen i din familie ikke hjemme skal også dette meddeles.

Brannalarm avstilling

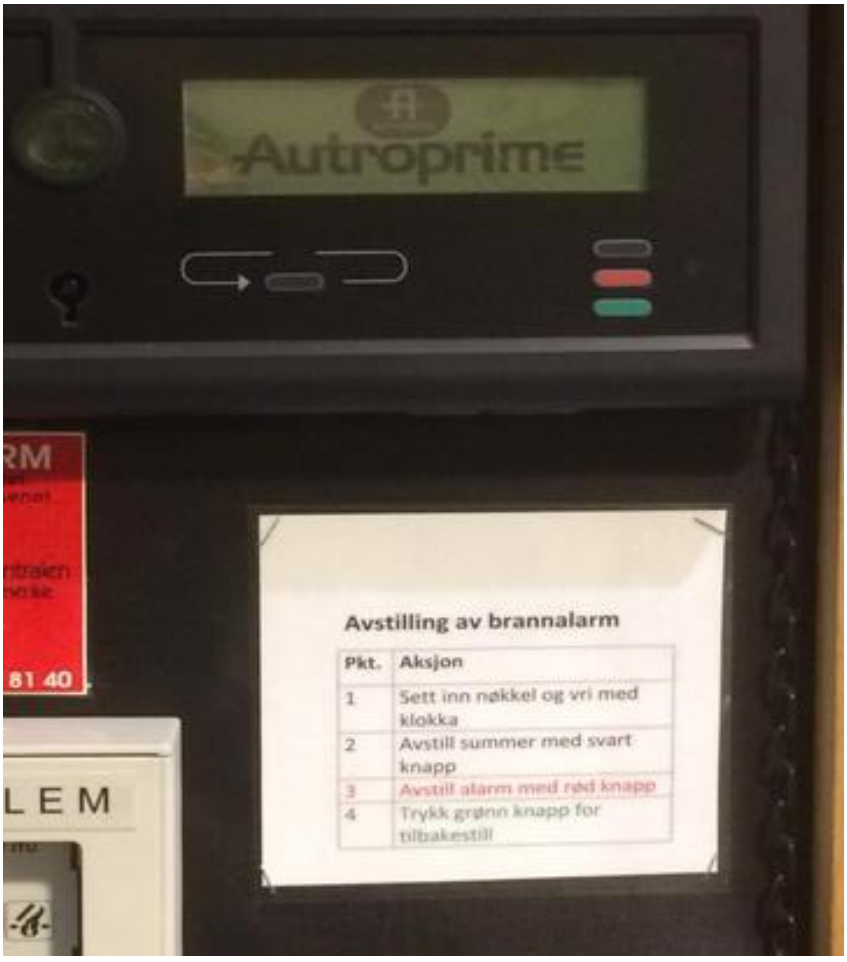
Falsk alarm

Hvordan nullstille brannalarmen:

1. Vri nøkkelen til høyre
2. Trykk inn den svarte knappen - Stopp summer
3. Trykk inn den røde knappen - Stopp/omstart alarm
4. Trykk inn den grønne knappen - Tilbakestill

I tvil om du rakk det før det har gått 3 minutter?

Ring brannvesenet på tlf. 67978140



Brannsikring

- ✓ Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveier.
- ✓ Branndører skal alltid holdes lukket.
- ✓ Sjekk at slukkeutstyret er i orden. Utstyret i leiligheten er ditt ansvar.
- ✓ Trenger du assistanse ved evakuering – gjør avtale med naboer/styret.
- ✓ Husk at hver 10. boligbrann starter ved komfyren.
- ✓ Pass på levende lys.
- ✓ Vedlikehold og bruk av elektriske apparater er ditt ansvar.
- ✓ Husk at det er røyking forbudt i alle fellesarealer!

Sprinkleranlegg - avstilling

Vår blokk er utstyrt med et avansert sprinkleranlegg for slukking av brann. Hver leilighet samt fellesområder og garasjeanlegg har en mengde sprinklerhoder/dyser som er installert i taket. Disse fungerer slik at de utløses ved en temperatur på 80 grader eller ved slag, samtidig som brannalarm sendes til 110-sentralen. Utløsningen medfører at vann (230 liter i minuttet) spres ut over et gitt areal og slukker en startbrann i den tidlige fasen.

Hva skjer om vi er uheldig å utløse et sprinklerhode ved slag?

- ✓ Brannalarm blir aktivisert
- ✓ Mengder med vann spres utover, og vil forårsake vannskader.

Hva gjør vi dersom uhellet er ute?

- ✓ Konstater at slag og ikke brann er årsak til utløsningen
- ✓ Løp ned i garasjeanlegget og inn i sprinklerrommet og steng vanntilførselen med hovedkran for sprinkleranlegget. Se bilder neste side.

Hvorfor?

- ✓ Enorme vannmengder kommer ut fra sprinkleranlegget, og vil forårsake store vannskader. For å begrense vannskaden så mye som mulig er det viktig at vi får stengt vanntilførselen så fort det lar seg gjøre.

- ✓ Vi har også en plikt til å begrense skaden/tapet (såkalt tapsbegrensningsplikt), noe blant annet forsikringsselskapet er opptatt av.

Styrets ansvar:

- ✓ Sørge for informasjon
- ✓ Gi opplæring
- ✓ Sørge for adkomst til hovedkran for sprinkleranlegget.
- ✓ Sørge for implementering i HMS-plan

Sprinkleranlegg – stenging - bilder

Følg skiltene til Sprinklerventil i garasjen, døren er merket rørteknisk rom, bruk samme nøkkel som inngangsdør.



1. Hovedventil: Løs opp remmen og drei rattet til høyre
2. Tømmeventil: Dra det blå håndtaket i loddrett stilling

Nøkler

Bestilling av ny/ekstra hovednøkkel K2 – henvendelse ved epost til styret Jessheim Park 3 v/styreleder.

Parkering

Egen bil skal parkeres på egen garasjeplass. Utendørs parkeringsplasser er for gjester, som kan parkere opptil 5 døgn fra registrering:
Denne er for beboere som kan registrere sine gjester.
Klikk på linken eller kopier inn i nettleseren: http://gjest.p-service.no

Brukernavn: 2299
Passord: 12345

Gjesteparkering maks 5 døgn (6 timer, 1 døgn, 5 døgn). Etter 5 døgn er det 1 døgns karantene før ny parkering kan skje. Biler som eies av beboer og som parkeres på gjesteparkering vil få bot.

For de som ønsker å benytte seg av smarttelefon er fremgangsmåten som følger:

Slik lager du snarvei på iPhone
1) Åpne nettleser på mobilen og skriv inn adressen til nettsiden du vil lagre på hjemskjermen: http:// **gjest.p-service.no**
2) Trykk på menysymbolet, firkanten med pil, og sveip bortover til du ser «Legg til hjemskjerm»-merket.
3) Gi snarveien et navn, for eksempel navnet ' Parkering '
4) Vips – så har du laget snarvei til nettsiden (bakerst) på telefonen.

Logg inn med
Brukernavn: 2299
Passord:12345

Det er fullt mulig å flytte på snarveiene: Hold fingeren på symbolet noen sekunder. Når den begynner å røre på seg, drar du den bare dit du vil den. Her kan du gi nettsiden et navn, som vil stå under logoen på hjemskjermen.

Slik lager du snarvei på Android
1) Åpne nettleser og skriv inn nettadressen på siden du vil lagre: http://**gjest.p-service.no**
2) Trykk på menysymbolet (de tre prikkene) og velg «Add to Home screen» eller «Legg til på startside» på norsk.
3) Navngi snarveien
4) Velg «ADD» i menyboksen om du vil den skal legge seg automatisk på hjemskjermen, eller «Touch and hold» hvis du vil plassere den manuelt akkurat der du vil ha den.
Velg og navngi nettsiden du vil lage snarvei for. Ikonet for snarveien legger seg automatisk bakerst på telefonen, med mindre du velger å flytte den over selv.

Logg inn med
Brukernavn: 2299
Passord:12345

Snørydding av balkong

Snømåking av balkong er den enkelte beboers eget ansvar. Snø som smelter kan i verste tilfelle gi innsig av vann ved balkongdør.

Vedlikeholdsavtaler

Styret har inngått serviceavtaler for alle tekniske installasjoner og renhold mm. Vedlikehold av uteområdene, sommer som vinter, er avtaler gjennom Jessheim Park Drift.

Varmeanlegg

Radiatoranlegg

Radiatorene reguleres med termostat som sitter på radiator med skala 0-5

Innstilling på vrideren	Temperatur Grader celcius
0	Av
1	Ca. 18
2	Ca. 20
3	Ca. 22
4	Ca. 24
5	Ca. 26

På grunn av energiøkonomisering blir varmen som leveres av Solør Bioenergi regulert etter en kurve som styres av utetemperaturen. Den er styrende for hele anlegget.

For å regulere varmen på bad kan beboere gjøre det med termostat plassert på badet. Beboere setter den på ønsket temperatur. Husk å skifte batterier ved behov.

Ventilasjon

For alle 40 leiligheter er det et sentralt aggregat. Aggregatet er innstilt for levering av konstant tilluftstemperatur og arbeider under automatiske forhold. Aggregatet er levert uten mulighet for kjøling. All justering på aggregatet må utføres av kvalifisert personell for opprettholdelse av garantier.

Kjøkkenhetter er tilkoblet aggregatet og er innregulert på henholdsvis normaldrift og forsert. Ved forsert kapasitet registrerer ventilasjonsaggregat et lavere trykk og vil øke viftehastigheten og derved luftmengden. For å oppnå optimal avtrekkskapasitet over disse er det viktig med jevne serviceintervaller på fettfilter som rengjøres i varmt såpevann i henhold til instruks. Dette er beboers ansvar.

I kjeller er det installert et aggregat som kun forsyner garasje og boder. Dette er innstilt for konstant luftmengde og ventilerer arealene døgnkontinuerlig.

Renovasjon - sortering

Vi er alle ansvarlig for å holde det rent, ryddig og trivelig på fellesområdene.

Tre avfallsbeholdere er satt opp utenfor:

Plastemballasje	Benytt egne gjennomsiktige plastposer
Rest-/matavfall	Restavfall benytt bærepose. Matavfallet i egne grønne poser. Husk godt knyttet/dobbelt knute.
Papp og papir	

Glass og metallemballasje: Egen avfallsbeholder ved Blokk A.

For øvrig avfall, se sorteringsguide på nest siste side i heftet.

Avfall skal under ingen omstendighet hensettes ved siden av beholderne. Hvis det er fullt i våre beholdere, kan de øvrige avfallsbeholderne på Jessheim Park benyttes.

Grønne avfallsposer til matavfall og poser til plastavfall finner du i sykkelboden.



Vedtekter Jessheim Park 3

Sist endret 12.05.2022

1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet, Sameiet Jessheim Park 3 (heretter benevnt Sameiet) omfatter gnr 135 bnr 884 i Ullensaker kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Sameiets eiendom er en av flere eiendommer beliggende på Jessheim Park, jf kartskisse over eiendommene som inngår i Jessheim Park, Vedlegg 1. Sameiet Jessheim Park Drift er opprettet for å drifte fellesområdet på Jessheim Park. I tillegg skal Sameiet Jessheim Park Drift fastlegge nivå på vedlikehold og fatte vedtak om drift/vedlikehold av utomhusareal og annet areal som er til felles nytte og bruk og som inngår i reguleringsplanen for Stadionområdet Jessheim.

Sameiet vil eie en andel i felleseiendommen, gnr 135 bnr 170 sammen med de øvrige sameiene etablert i Jessheim Park når utbyggingen på Jessheim Park området er ferdigstilt. Sameiet ved seksjonseierne plikter å eie en ideell andel i denne eiendommen basert på andel BRA og således være seksjonseier i Jessheim Park Drift. Seksjonseierne i Jessheim Park 3 plikter å rette seg etter vedtak fattet av Sameiet Jessheim Park Drift. Vedtekter for Sameiet Jessheim Park Drift er vedlagt som Vedlegg 2.

Sameiets eiendom har tinglyst bruksrett til 12 parkeringsplasser i naboeiendommens kjellerplan, vedlagt i Vedlegg 3. Felles fjernvarmeanlegg for sameiet og sameiets naboeiendommer; gnr. 135, bnr. 883 og bnr.882, er plassert i teknisk rom på naboeiendommen (gnr. 135 bnr. 882). Sameiets eiendom og bnr. 883 har nødvendig adkomst til fjernvarmeanlegget. Rettigheten er tinglyst og inntatt i Vedlegg 4.

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Eiendommen er et boligsameie med 40 boligseksjoner.
Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes bruksareal BRA, eksklusive balkonger og tilleggsdeler.

Hver boligseksjon har enten balkong eller terrasse. Disse er organisert som følger:

- Balkongene i 2., 3., og 4. etasje (snr 10-35), hviler ikke på bygningen under, og inngår i den enkelte seksjons hoveddel.
- Balkongene i 5. etasje, snr 37-40, er bygd på bygningen i underliggende etasje, og er organisert som tilleggsdel til seksjonen på bygning.
- Terrassene i 1. etasje (snr 1/9) ligger på grunnen. Disse er organisert som tilleggsdel til den enkelte seksjon på grunn.

Hver boligseksjon har parkeringsplass(er) og bod i sameiets fellesareal i kjellerplan, som nærmere angitt under pkt. 4.2 og 4.3 nedenfor.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon.
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. Eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

4. FAKTISK RÅDERETT

4.1
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Seksjonene må kun benyttes til bolig og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Det er ikke tillatt å leie ut seksjonen slik at det har karakter av hotellvirksomhet.

Utleie av leiligheten skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering med minst 2 ukers varsel før innflytting/overtagelse av leiligheten.

Vilkår for utleie er at leieforholdet er registrert av Sameiet Jessheim Park 3 før innflytting og at leietager er kjent med sameiets vedtekter og trivselsregler.

Styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer en to seksjoner i sameiet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker (berører) sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøte. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

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

Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruker med kontaktinformasjon registreres hos forretningsfører. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

Korttidsleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt. Seksjonseier plikter på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingsens varighet til styret.

4.2
Hver eierseksjon har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) i sameiets fellesareal i kjellerplan, i medhold av eierseksjonsloven § 19, femte ledd eller i naboeiendommen (gnr. 135 bnr. 883) Avtale om bruksrett til parkeringsplass(er) gjelder for alle av Sameiets parkeringsplasser, vedlagt i Vedlegg 3. Bruksrettsavtalen håndheves av det til enhver tid sittende styre eller annen person bemyndiget av styret i samsvar med avtale om drift av parkerings-anlegget. Rettighetshaverne til parkeringsarealet innbetaler et a konto beløp per parkeringsplass som skal dekke drift og vedlikehold av parkeringsanlegget, se pkt. 7.1 B og Vedlegg 5.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Retten til bytte bortfaller, dvs. plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4.3

Hver eierseksjon har eksklusiv bruksrett til hver sin bod i sameiets fellesareal i kjellerplan, i medhold av eierseksjonsloven § 19, femte ledd.

Alle fellesarealer benyttes av seksjonseierne i fellesskap med mindre annet følger av pkt. 4.2, 4.3 eller av vedtektene for øvrig.

5. TREDJEPARTS RETTIGHETER

5.1

På naboeiendommene gnr. 135 bnr 882 og bnr 883 er det etablert boligbygninger med parkeringskjeller som vil henge sammen med sameiets parkeringskjeller, angitt i vedlagte kart, Vedlegg 6. Sameiet har sammen med naboeiendommene gjensidig tinglyst adkomstrett til parkeringskjeller som vist i Vedlegg 7, med plikt til å betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikeholdskostnadene knyttet til parkeringsanlegget for Sameiet.

5.2

De til enhver tid eiere av boligeiendommer som er etablert og som vil bli etablert på Jessheim Park, har rett til å benytte Sameiets fellesareal utomhus. Dette arealet driftes av fellesorganet Sameiet Jessheim Park Drift. Rettigheten er tinglyst på sameiets eiendom, Vedlegg 8.

6. TRIVSELSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige trivselsregler for eiendommen.

7. FELLESKOSTNADER OG – INNTEKTER

Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon.

7.1
Fellesutgiftene fordeles slik:

A. Alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelser av eiendommens fellesarealer med unntak av slike utgifter som er nevnt i pkt. B fordeles i utgangspunktet på seksjonen i henhold til seksjonseierbrøken.

B. Kostnader forbundet med drift, vedlikehold og oppgradering av parkeringsarealet i kjelleretasjen fastsettes i et adskilt regnskap sammen med eiendommene i bnr.882 og 883. Sameiets andel av kostnadene til parkeringsanlegget dekkes av bruksrettshaverne etter et a konto beløp per parkeringsplass som skal dekke drift og vedlikehold av parkeringsarealene.

C. Sameiets plikt til å betale en andel av kostnadene med drift og vedlikehold av fellesområdene på Jessheim Park, fordeles på hver seksjon i henhold til sameiebrøken og innbetales samtidig med felleskostnadene.

7.2
Årsmøtet kan bestemme at det skal opprettes vedlikeholdsfond.

7.3
Styret eller forretningsfører skal fordele alle utgifter og inntekter etter bestemmelsene i disse vedtektene og beslutninger i årsmøtet.

Den enkelte seksjonseier betaler et à kontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Innbetalingene skal dekke alle budsjetterte kostnader innen sameiet. Á kontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Seksjonseierne avkreves et a-konto beløp hver måned. Beløpet skal dekke fjernvarmekostnader til oppvarming og varmtvann samt vann- og avløpsgebyrer. Sameiet skal ved årsskifte avregne innbetalt a-konto beløp mot målt forbruk i seksjonene. Seksjonseier er ansvarlig for alle kostnader forbundet med fjernovervåkning, drift og vedlikehold av vannmålere og energimåler i sin leilighet.

8. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sameiet skal drifte og vedlikeholde alle fellesarealer, med unntak av parkeringsanlegget jf. pkt.4.2 og eventuelle andre fellesareal som enkelte seksjonseiere eksplisitt har ansvar for. Sameiets styre skal under enhver omstendighet kontrollere at vedlikehold av alle fellesarealer og atkomstarealer blir holdt på et forsvarlig nivå. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde sin egen seksjon, inklusive tilleggsarealer slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, herunder utvendige persienner, screens, utvendige lamper og parabolantenner samt andre inngrep i fasadene og bygningskroppen, kan ikke foretas med mindre styret eller årsmøtet der eierseksjonsloven krever beslutning av seksjonseiermøte, har avgitt skriftlig samtykke og det for øvrig er innhentet nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Sameiet Jessheim Park Drift kan fatte vedtak om slike bygningsmessige forandringer som Sameiet og seksjonseierne plikter å etterkomme.

Fordeling av vedlikeholdsansvar som tydeliggjør hvilke plikter som ligger på henholdsvis seksjonseier og sameiet er beskrevet i Eierseksjonsloven § 32 og § 33

9. STYRET

Styret består av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret tjenestegjør i to år. På første Seksjonseiermøte velges to av styremedlemmene for ett år og tre av styremedlemmer for to år. Deretter velges styremedlemmene for to år ad gangen. Styrets leder velges for to år på første seksjonseiermøte.

Styret skal forestå den daglige forvaltning, drift og vedlikehold av sameiet i henhold til lov, vedtekter, vedtak i årsmøtet og vedtak fattet av Sameiet Jessheim Park Drift.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet.

Forretningsfører er engasjert av utbygger, og sameiet trer inn i den løpende forretningsføreravtalen. Styret engasjerer forretningsfører og eventuelt vaktmester. Det skal fastsette instruks, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i sameiet.

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

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap kan i saker som gjelder felles anliggender, forplikte Sameiet ved sine underskrifter. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal være styremedlem i Sameiet Jessheim Park Drift, med mindre styret har utpekt en annen av styremedlemmene til å sitte som styremedlem i Sameiet Jessheim Park Drift.

10. ÅRSMØTET

Årsmøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Ordinært seksjonseiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling finner sted med minst 8 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Hver seksjon har en stemme i årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets og forretningsførers beretning
2. Sameiets regnskap og budsjett
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

5. Eventuelt

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

- vedtektsendringer
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter
- samtykke til reseksjonering
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, 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.

Vedtak som innebærer vesentlige endringer i sameiets karakter, herunder salg, bortfeste av eiendommen mv krever at seksjonseierne uttrykkelig si seg enig, jf. Eierseksjonsloven § 30.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Jf. Eierseksjonsloven § 48.

11. MINDRETALLSVERN

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

12. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter, ordensregler fastsatt av årsmøtet samt tinglyste forpliktelser som påhviler eiendommen.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonen, og seksjonseier plikter å gi melding til forretningsfører.

13. KAMERA/VIDEOOVERVÅKNING AV FELLESAREALER

Styret kan installere og kamera/video-overvåke, herunder porttelefon med kamera i sameiets fellesarealer. Overvåking må varsles ved skilting og før øvrig skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid å benytte den minst krenkende form for overvåking.

14. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

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

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

15. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

16. VEDLEGG (tilgjengelig etter ønske)

VEDLEGG 1: Kartskisse over område Jessheim Park
VEDLEGG 2: Vedtekter for Jessheim Park Drift
VEDLEGG 3: Erklæring om bruksrett til 12 parkeringsplasser i naboeiendommen.
VEDLEGG 4: Erklæring om bruksrett bodplasser og fjernvarme.
VEDLEGG 5: Avtale om bruksrett til p-plass
VEDLEGG 6: Kartskisse over parkeringsanlegget i kjelleretasjene
VEDLEGG 7: (Erklæring – gjensidig atkomst til parkeringsarealet)
VEDLEGG 8: (Erklæring om bruk av fellesarealet utomhus)

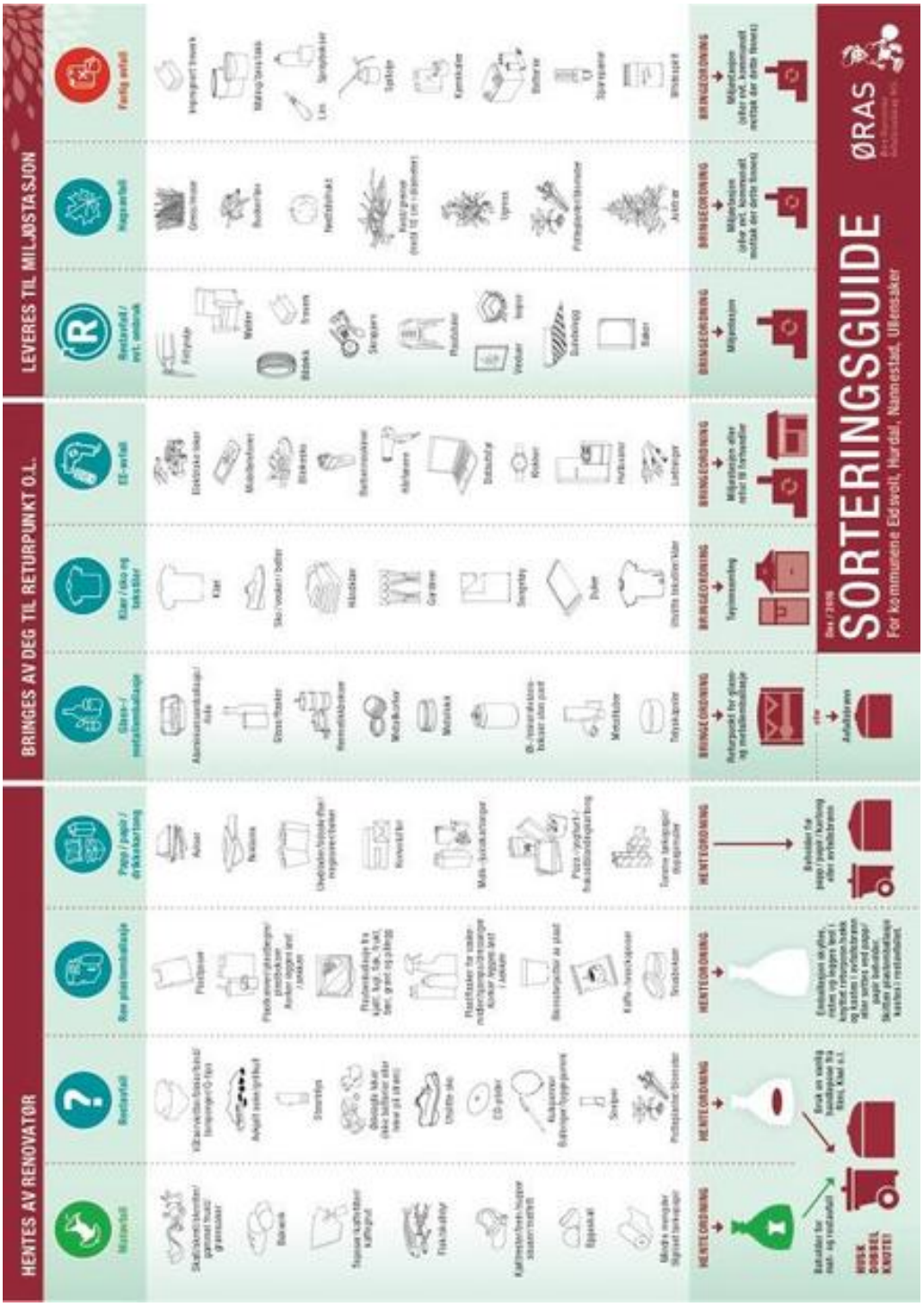
Oversikt garasjeplasser og sportsboder

Leilighet nr	H. nr	P-plass	Sportsbod
C101	H0101	36	8
C102	H0102	35	5
C103	H0103	34	3
C104	H0102	1	25
C105	H0103	3	35
C106	H0104	41	34
C107	H0105	42	33
C108	H0101	25	36
C109	H0104	7	7
C201	H0201	23	23
C202	H0202	24	24
C203	H0203	4	4
C204	H0202	9	9
C205	H0203	11	11
C206	H0204	2	29
C207	H0205	32	32
C208	H0201	13	13
C209	H0204	15	15
C 301	H0301	19	19
C302	H0302	21	21
C303	H0303	20	20
C304	H0302	17	17
C305	H0303	18	18
C306	H0304	31	31
C307	H0305	30	30
C308	H0301	16	16
C309	H0304	14	14
C401	H0401	5	1
C402	H0402	22	22
C403	H0403	33	2
C404	H0402	12	12
C405	H0403	10	10
C406	H0404	27	27
C407	H0405	26	26
C408	H0401	8	38
C409	H0404	6	6

C501	H0501	37	37
C502	H0502	38/39	39
C503	H0501	40	40
C504	H0502	28/29	28

35

Sorteringsguide for avfall





Jessheim Park 3
Idretten 1 og 3,
2068 Jessheim
G nr. 135 Bruks nr. 884
Orgnr.913397002



37

VEDTEKTER FOR SAMEIET JESSHEIM PARK 3

(Fastsatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31, sist endret 12.mai 2022).

1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet, Sameiet Jessheim Park 3 (heretter benevnt Sameiet) omfatter gnr 135 bnr 884 i Ullensaker kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Sameiets eiendom er en av flere eiendommer beliggende på Jessheim Park, jf kartskisse over eiendommene som inngår i Jessheim Park, Vedlegg 1. Sameiet Jessheim Park Drift er opprettet for å drifte fellesområdet på Jessheim Park. I tillegg skal Sameiet Jessheim Park Drift fastlegge nivå på vedlikehold og fatte vedtak om drift/vedlikehold av utomhusareal og annet areal som er til felles nytte og bruk og som inngår i reguleringsplanen for Stadionområdet Jessheim.

Sameiet vil eie en andel i felleseiendommen, gnr 135 bnr 170 sammen med de øvrige sameiene etablert i Jessheim Park når utbyggingen på Jessheim Park området er ferdigstilt. Sameiet ved seksjonseierne plikter å eie en ideell andel i denne eiendommen basert på andel BRA og således være seksjonseier i Jessheim Park Drift. Seksjonseierne i Jessheim Park 3 plikter å rette seg etter vedtak fattet av Sameiet Jessheim Park Drift. Vedtekter for Sameiet Jessheim Park Drift er vedlagt som Vedlegg 2.

Sameiets eiendom har tinglyst bruksrett til 12 parkeringsplasser i naboeiendommens kjellerplan, vedlagt i Vedlegg 3. Felles fjernvarmeanlegg for sameiet og sameiets naboeiendommer; gnr.135, bnr 883 og bnr 882, er plassert i teknisk rom på naboeiendommen (gnr 135 bnr 882). Sameiets eiendom og bnr. 883 har nødvendig atkomst til fjernvarmeanlegget. Rettigheten er tinglyst og inntatt i Vedlegg 4.

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Eiendommen er et boligsameie med 40 boligseksjoner.
Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes bruksareal BRA, eksklusive balkonger og tilleggsdeler.

Hver boligseksjon har enten balkong eller terrasse. Disse er organisert som følger:

- Balkongene i 2., 3., og 4. etasje (snr. 10-35), hviler ikke på bygningen under, og inngår i den enkelte seksjons hoveddel.
- Balkongene i 5. etasje, snr. 37-40, er bygd på bygningen i underliggende etasje, og er organisert som tilleggsdel til seksjonen på bygning.
- Terrassene i 1. etasje (snr 1-9) ligger på grunnen. Disse er organisert som tilleggsdel til den enkelte seksjon på grunn.

Hver boligseksjon har parkeringsplass(er) og bod i sameiets fellesareal i kjellerplan eller i naboeiendommen gnr 135 bnr 883, som nærmere angitt under pkt. 4.2 og 4.3 nedenfor.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

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

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

4. FAKTISK RÅDERETT

4.1
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Seksjonene må kun benyttes til bolig og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Det er ikke tillatt å leie ut seksjonen slik at det har karakter av hotellvirksomhet.

Utleie av leiligheten skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering med minst 2 ukers varsel før innflytting/overtagelse av leiligheten.

Vilkår for utleie er at leieforholdet er registrert av Sameiet Jessheim Park 3 før innflytting og at leietager er kjent med sameiets vedtekter og trivselsregler.

Styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer en to seksjoner i sameiet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker (berører) sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøte. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

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

Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruker med kontaktinformasjon registreres hos forretningsfører. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

Korttidsleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt. Seksjonseier plikter på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingsens varighet til styret.

4.2
Hver eierseksjon har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass enten i sameiets fellesareal i kjellerplan, i medhold av eierseksjonsloven § 19, femte ledd eller i naboeiendommen (gnr 135 bnr 883). Avtale om bruksrett til parkeringsplass(er) gjelder for alle av Sameiets parkeringsplasser, vedlagt i Vedlegg 5. Bruksrettsavtalen håndheves av det til enhver tid sittende styre eller annen person bemyndiget av styret i samsvar med avtale om drift av

parkeringsanlegget. Rettighetshaverne til parkeringsarealet innbetaler et a konto beløp per parkeringsplass som skal dekke drift og vedlikehold av parkeringsanlegget, se pkt. 7.1 B og Vedlegg 5.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Retten til bytte bortfaller, dvs. plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

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 dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Det er ikke anledning å lade biler i vanlige stikkontakter.

4.3
Hver eierseksjon har eksklusiv bruksrett til hver sin bod i sameiets fellesareal i kjellerplan, i medhold av eierseksjonsloven § 19, femte ledd.

Alle fellesarealer benyttes av seksjonseierne i fellesskap med mindre annet følger av pkt. 4.2, 4.3 eller av vedtektene for øvrig.

5 TREDJEPARTS RETTIGHETER

5.1
På naboeiendommene gnr. 135 bnr 882 og bnr 883 er det etablert boligbygninger med parkeringskjeller som vil henge sammen med sameiets parkeringskjeller, angitt i vedlagte kart, Vedlegg 6. Sameiet har sammen med naboeiendommene gjensidig tinglyst adkomstrett til parkeringskjeller som vist i Vedlegg 7, med plikt til å betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikeholdskostnadene knyttet til parkeringsanlegget for Sameiet.

5.2
De til enhver tid eiere av boligeiendommer som er etablert og som vil bli etablert på Jessheim Park, har rett til å benytte Sameiets fellesareal utomhus. Dette arealet driftes av fellesorganet Sameiet Jessheim Park Drift. Rettigheten er tinglyst på sameiets eiendom, Vedlegg 8.

6. TRIVSELSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige trivselsregler for eiendommen.

7. FELLESKOSTNADER OG – INNTEKTER

Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon.

7.1
Fellesutgiftene fordeles slik:

A) Alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelser av eiendommens fellesarealer med unntak av slike utgifter som er nevnt i pkt. B fordeles i utgangspunktet på seksjonen i henhold til seksjonseierbrøken.

B) Kostnader forbundet med drift, vedlikehold og oppgradering av parkeringsarealet i kjelleretasjen fastsettes i et adskilt regnskap sammen med eiendommene i bnr. 882 og 883. Sameiets andel av kostnadene til parkeringsanlegget dekkes av bruksrettshaverne etter et a konto beløp per parkeringsplass som skal dekke drift og vedlikehold av parkeringsarealene.

C) Sameiets plikt til å betale en andel av kostnadene med drift og vedlikehold av fellesområdene på Jessheim Park, fordeles på hver seksjon i henhold til sameiebrøken og innbetales samtidig med felleskostnadene**.**

7.2
Årsmøtet kan bestemme at det skal opprettes vedlikeholdsfond.

7.3
Styret eller forretningsfører skal fordele alle utgifter og inntekter etter bestemmelsene i disse vedtektene og beslutninger i årsmøtet.

Den enkelte seksjonseier betaler et à kontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Innbetalingene skal dekke alle budsjetterte kostnader innen sameiet. Á kontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Seksjonseierne avkreves et a-konto beløp hver måned. Beløpet skal dekke fjernvarmekostnader til oppvarming og varmtvann samt vann- og avløpsgebyrer. Sameiet skal ved årsskifte avregne innbetalt a-konto beløp mot målt forbruk i seksjonene. Seksjonseier er ansvarlig for alle kostnader forbundet med fjernovervåkning, drift og vedlikehold av vannmålere og energimåler i sin leilighet.

8. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sameiet skal drifte og vedlikeholde alle fellesarealer, med unntak av parkeringsanlegget jf. pkt.4.2 og eventuelle andre fellesareal som enkelte seksjonseiere eksplisitt har ansvar for. Sameiets styre skal under enhver omstendighet kontrollere at vedlikehold av alle fellesarealer og atkomstarealer blir holdt på et forsvarlig nivå. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde sin egen seksjon, inklusive tilleggsarealer slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, herunder utvendige persienner, screens, utvendige lamper og parabolantenner samt andre inngrep i fasadene og bygningskroppen, kan ikke foretas med mindre styret eller årsmøtet der eierseksjonsloven krever beslutning av årsmøte, har avgitt skriftlig samtykke og det for øvrig er innhentet nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Sameiet Jessheim Park Drift kan fatte vedtak om slike bygningsmessige forandringer som Sameiet og seksjonseierne plikter å etterkomme.

Fordeling av vedlikeholdsansvar som tydeliggjør hvilke plikter som ligger på henholdsvis seksjonseier og sameiet er beskrevet i eierseksjonsloven § 32 og § 33.

9. STYRET

Styret består av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret tjenestegjør i to år. På første årsmøte velges to av styremedlemmene for ett år og tre av styremedlemmer for to år. Deretter velges styremedlemmene for to år ad gangen. Styrets leder velges for to år på første årsmøte.

Styret skal forestå den daglige forvaltning, drift og vedlikehold av sameiet i henhold til lov, vedtekter, vedtak i årsmøtet og vedtak fattet av Sameiet Jessheim Park Drift.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet.

Forretningsfører er engasjert av utbygger, og sameiet trer inn i den løpende forretningsføreravtalen. Styret engasjerer forretningsfører og eventuelt vaktmester. Det skal fastsette instruks, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i Sameiet.

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

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap kan i saker som gjelder felles anliggender, forplikte Sameiet ved sine underskrifter. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal være styremedlem i Sameiet Jessheim Park Drift, med mindre styret har utpekt en annen av styremedlemmene til å sitte som styremedlem i Sameiet Jessheim Park Drift.

10. ÅRSMØTET

Årsmøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling finner sted med minst 8 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen skjer skriftlig, som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Hver seksjon har en stemme i årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets og forretningsførers beretning
2. Sameiets regnskap og budsjett
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Eventuelt

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

- vedtektsendringer
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter
- samtykke til reseksjonering,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer en halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig.

Vedtak som innebærer vesentlige endringer i sameiets karakter, herunder salg, bortfeste av eiendommen mv krever at seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig, jf. eierseksjonsloven § 30.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar, jf. eierseksjonsloven § 48.

11. MINDRETALLSVERN

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

12. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter, trivselsregler fastsatt av årsmøtet samt tinglyste forpliktelser som påhviler eiendommen.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonen, og seksjonseier plikter å gi melding til forretningsfører.

13. KAMERA/VIDEOOVERVÅKING AV FELLESAREALER

Styret kan installere og kamera/video-overvåke, herunder porttelefon med kamera i sameiets fellesarealer. Overvåking må varsles ved skilting og før øvrig skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid å benytte den minst krenkende form for overvåking.

14. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE (MISLIGHOLD)

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

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

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

15. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

16. VEDLEGG

VEDLEGG 1: Kartskisse over område Jessheim Park
VEDLEGG 2: Vedtekter for Jessheim Park Drift
VEDLEGG 3: Erklæring om bruksrett til 12 parkeringsplasser i naboeiendommen
VEDLEGG 4: Erklæring om bruksrett bodplasser og fjernvarme
VEDLEGG 5: Avtale om bruksrett til p-plass
VEDLEGG 6: Kartskisse over parkeringsanlegget i kjelleretasjene
VEDLEGG 7: Erklæring - gjensidig atkomst til parkeringsarealet.
VEDLEGG 8: Erklæring om bruk av fellesarealet utomhus

ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	9255822	Nina Skoglund	04.06.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 884 SNR: 3

Forespørsel datert: 02.06.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 28,8 m^2.

☒ Snr. 3 har en andel på 776/32783 i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☐ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Stadionområdet Jessheim» m/best. vedtatt 01.02.2010.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse - nåværende. Sikringssone – Andre sikringssoner vedtatt 15.10.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Søndre del av Jessheim park» vedtatt 02.02.2016., «Del av Trondheimsvegen Jessheim» vedtatt 28.01.2008. og «Nordby ungdomsskole m/tilliggende eiendommer» vedtatt 25.06.1998.

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.

Stipulerte kommunale avgifter for 2026 er kr. 5386,-.
Avgifter for vann og avløp går direkte til sameie.

Dette er kun renovasjon.
Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

Da det er installert vannmåler, vil avgiftene variere etter forbruk.

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 2012.

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:

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.


135/137
135/441
135/266,295
135/925
185/535
Bekkerten
135/121/*1
135/121
135/121/*2
135/304/*3
135/138
135/296
135/304/*2
135/304
135/154
135/503
135/304/*1
135/881
135/882/*7
135/883/*7
135/884/*7
135/882/*6
135/883/*6
135/884/*6
135/882/*5
135/883/*5
135/884/*5
135/882/*4
135/883/*4
135/884/*4
135/883
135/882
135/882/*3
135/883/*3
135/884/*3
135/884/*8
135/884
135/882/*8
135/883/*8
135/884/*9
X 6670000
135/882/*2
135/883/*2
135/884/*2
135/882/*1
135/883/*1
135/884/*1
Torerren
135/914/*3
135/914/*4
135/170
135/914/*18
135/914/*2
135/914/*17
135/914/*44
135/914/*1
135/914
135/914/*16
135/914/*45
135/901/*6
135/901/*7
135/914/*1
135/914/*20
5/21
135/901/*5
135/914/*15
135/914/*42
135/901
135/901/*4
135/914/*46
135/901/*8
135/901/*9
5/187/*10
5/187
X 6669900
5/187/*9
5/187/*8
5/187/*7
5/188
5/161
5/187/*6
5/188/*9
5/188/*10
Y 620300
Y 620400


Y 620400
X 6670100
135/611
135/925/*/2
135/925/*/1
135/926/*/3
135/265,295
135/441
135/925
135/535
135/121/*/1
135/121
135/121/*/2
135/304/*/3
135/296
135/304/*/2
135/304
135/154
135/603
135/304/*/1
135/882
135/882/*/7
135/883/*/7
135/884/*/7
135/882/*/6
135/883/*/6
135/884/*/6
135/882/*/5
135/883/*/5
135/884/*/5
135/882/*/4
135/883/*/4
135/884/*/4
135/883
135/882/*/8
135/883/*/3
135/884/*/3
135/884/*/8
135/884
X 6670000
135/883/*/8
135/884/*/9
135/883/*/2
135/884/*/2
135/884/*/1
135/883/*/1
135/914/*/3
135/914/*/4
135/170
135/914/*/18
135/914/*/16
135/914/*/2
135/914/*/17
135/914/*/14
135/914
135/914/*/1
135/914/*/10
135/914/*/1
135/914/*/45
135/914/*/43
135/914/*/20
135/914/*/15
135/914/*/15
135/914/*/42
5/21
135/901/*/7
135/901
135/914/*/46
135/901/*/8
135/901/*/9
5/187/*/10
5/187/*/9
X 6669900
5/189/*/1
5/189
5/189/*/2
5/187/*/8
5/187/*/7
5/189/*/3
5/189/*/5
5/188
Y 620400

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	135
Bruksnummer:	884
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	3

Utskriftsdato/klokkeslett:	04.06.2026 kl. 08:04
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:	03.03.2014
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	776 / 32783 i matrikkelenhet 135 / 884
Formål seksjon:	Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 135 / 884 / 0 / 3	28,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070599	RØNNING SILJE KRISTIN	H0103	Idretten 3 2068 JESSHEIM	1 / 2
Hjemmelshaver		301296	VANGEN CHRISTOPHER SUNDAL	H0103	Idretten 3 2068 JESSHEIM	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		070599	RØNNING SILJE KRISTIN	H0103	Idretten 3 2068 JESSHEIM	
Eier registrert hos Skatteetaten		301296	VANGEN CHRISTOPHER SUNDAL	H0103	Idretten 3 2068 JESSHEIM	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6670005	620364		28,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

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 - 135/884		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884		
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/14		
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/15		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/15		
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/16		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/16		
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/17		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/18	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/18	
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/19	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/19	
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/20	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/20	
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/21	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/21	
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/22	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/22	
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/23	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/23	
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/24	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/24	
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/25	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/25	
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/26	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/26	
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/27	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/27	
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/28	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/28	
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/29	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/29	
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/30	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/30	
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/31	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/31	
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/32	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/32	
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/33	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/33	
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/34	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/34	
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/35	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/35	
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/36	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/36	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
	Annen referanse			
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/37	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/37	
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/38	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/38	
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/39	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/39	
		Omnummerert til:	3209 - 135/884/0/40	
		Omnummerert fra:	3033 - 135/884/0/40	

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 - 135/884		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/2		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/3		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/3		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/4		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/4		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/5		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/5		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/6		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/6		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/7		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/7		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/8		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/8		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/9		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/9		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/10		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/10		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/11		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/11		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/12		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/12		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/13		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/13		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/14		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/14		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/15		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/15		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/16		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/16		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/17		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/17		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/18		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/18		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/19		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/19		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/20		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/20		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/21		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/21		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/22		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/22		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/23		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/23		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/24		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/24		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/25		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/25		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/26		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/26		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/27		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/27		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/28		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/28		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/29		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/29		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/30		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/30		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/31		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/31		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/32		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/32		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/33		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/33		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/34		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/34		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/35		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/35		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/36		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/36		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/37		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/37		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/38		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/38		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/39		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/39		
		Omnummerert til:	3033 - 135/884/0/40		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/884/0/40		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	14.12.2013	Tinglyst	06.03.2014	mattland	25.02.2014
Seksjonering	2013/7262	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 135/884	-307	
		Mottaker	0235 - 135/884/0/1	23,5	
		Mottaker	0235 - 135/884/0/2	80,3	
		Mottaker	0235 - 135/884/0/3	28,8	
		Mottaker	0235 - 135/884/0/4	20,3	
		Mottaker	0235 - 135/884/0/5	21,3	
		Mottaker	0235 - 135/884/0/6	30,5	
		Mottaker	0235 - 135/884/0/7	80,9	
		Mottaker	0235 - 135/884/0/8	12	
		Mottaker	0235 - 135/884/0/9	9,4	
		Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/10		
		Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/11		
		Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/12		
		Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/13		
		Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/14		
		Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/15		
		Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/16		
		Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/17		
		Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/18		
		Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/19		
		Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/20		
		Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/21		
		Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/22		
		Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/23		
		Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/24		
		Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/25		
		Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/26		
		Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/27		
		Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/28		
		Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/29		
		Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/30		

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

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/31	
Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/32	
Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/33	
Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/34	
Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/35	
Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/36	
Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/37	
Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/38	
Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/39	
Etablert/Endret	0235 - 135/884/0/40	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 413 551	Bebygd areal:	986	Ant. boliger:	40	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	4 829	Ant. etasjer:	6	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	17.12.2013
	Nord: 6670013 Øst: 620374	Bruksareal totalt:	4 829			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	14.02.2014
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	12.08.2014
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

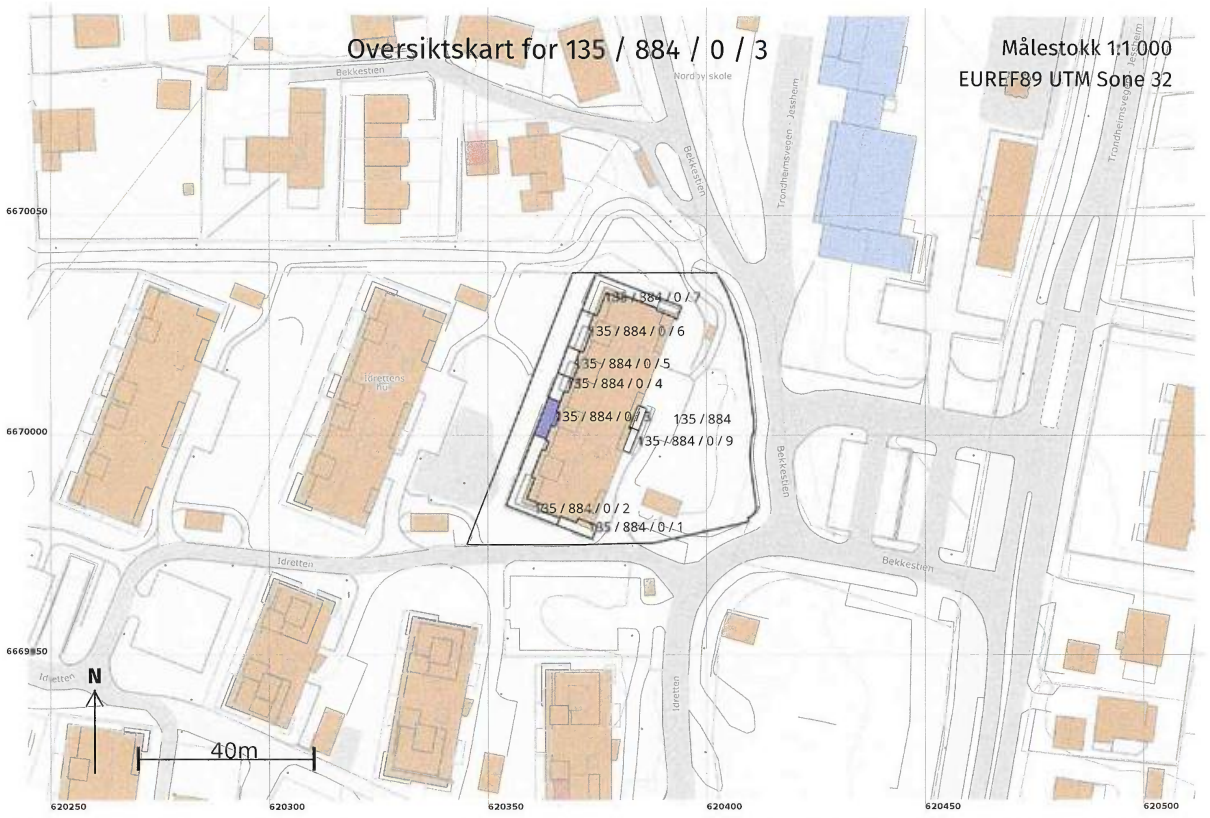
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H05	4	543	0	543	0	0	0
H04	9	733	0	733	0	0	0
H03	9	735	0	735	0	0	0
H02	9	735	0	735	0	0	0
H01	9	733	0	733	0	0	0
K01	0	1350	0	1350	0	0	0

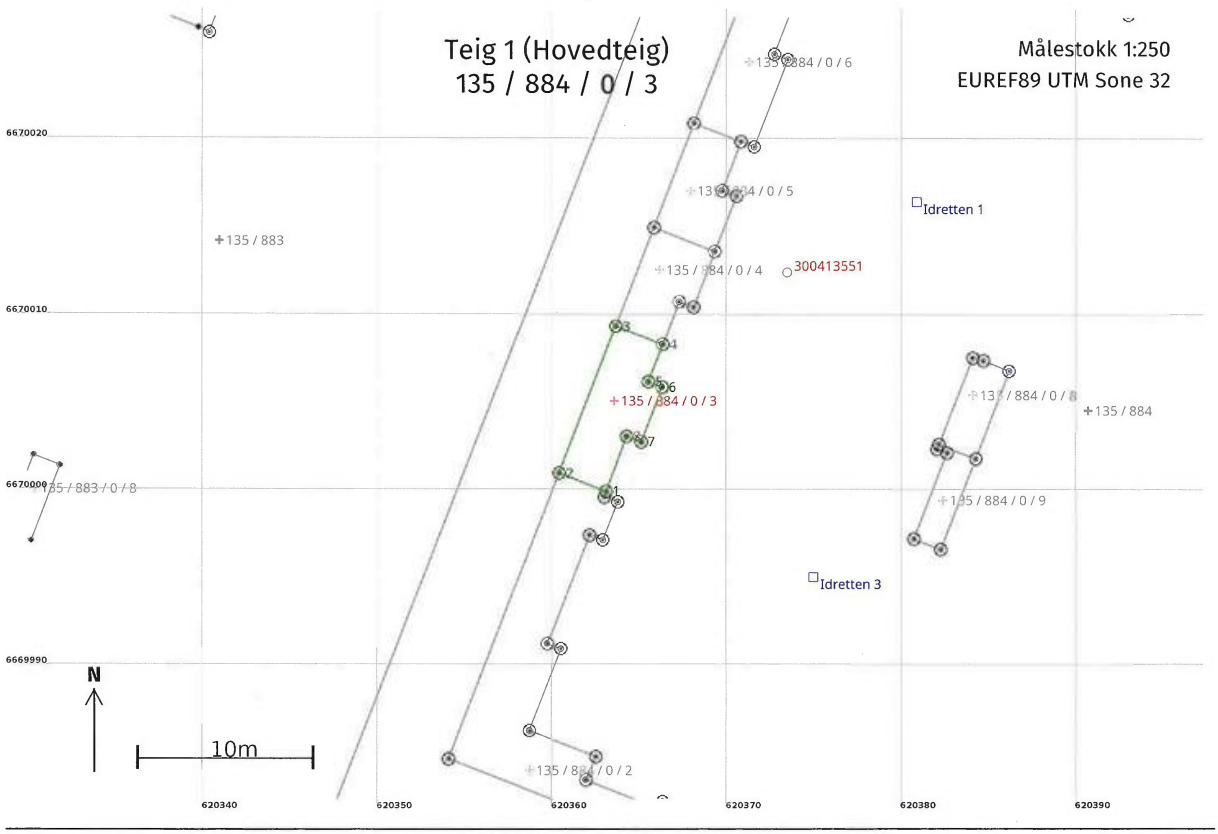
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5797 Idretten 3	H0103	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	135/884/0/3

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	991910921	JESSHEIM STADION BOLIG AS		Postboks 358 1326 LYSAKER


Oversiktskart for 135 / 884 / 0 / 3
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Bekkestien
Nordby skole
Trondheimsvegen - Jessheim
Idrettens Rus
Idretten
135 / 884 / 0 / 7
135 / 884 / 0 / 6
135 / 884 / 0 / 5
135 / 884 / 0 / 4
135 / 884 / 0 / 3
135 / 884
135 / 884 / 0 / 9
135 / 884 / 0 / 2
135 / 884 / 0 / 1
6670050
6670000
6669950
620250
620300
620350
620400
620450
620500
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
135 / 884 / 0 / 3
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
135 / 884 / 0 / 6
135 / 884 / 0 / 5
Idretten 1
135 / 883
135 / 884 / 0 / 4
300413551
6670020
6670010
6670000
6669990
135 / 884 / 0 / 3
135 / 884
135 / 883 / 0 / 8
135 / 884 / 0 / 9
Idretten 3
135 / 884 / 0 / 2
N
10m
620340
620350
620360
620370
620380
620390

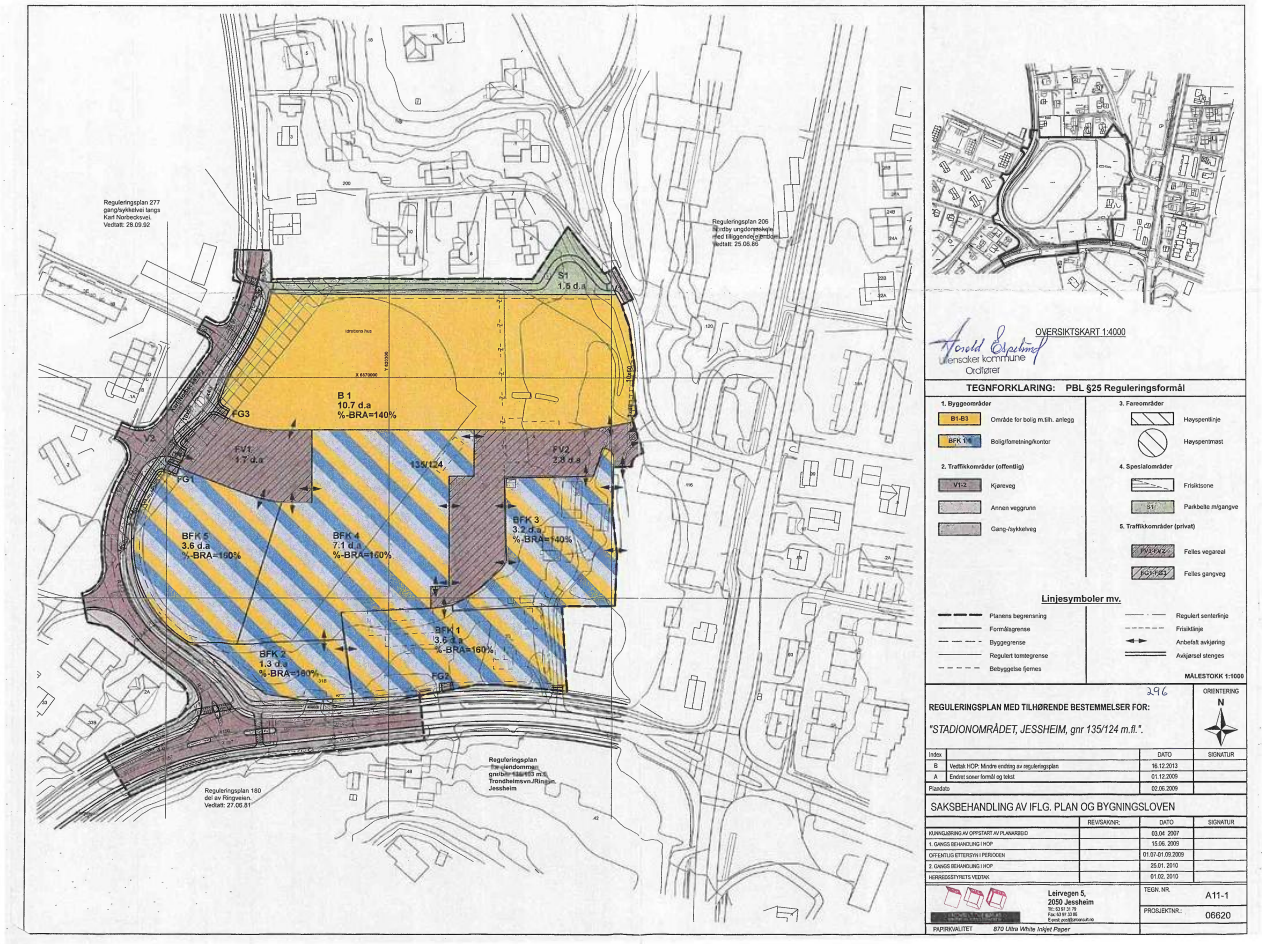
Areal og koordinater

Areal: 28,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6670005 **Øst:** 620364

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6670000,10	620363,10	2,90	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6670001,15	620360,40	8,99	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6670009,54	620363,64	2,89	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6670008,49	620366,33	2,30	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6670006,35	620365,50	0,87	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6670006,04	620366,31	3,33	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6670002,93	620365,11	0,91	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6670003,25	620364,26	3,36	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



OVERSIKTSKART 1:4000

Harald Espelund
Ullensaker kommune
Oppmåler

TEGNFORKLARING: PBL §25 Reguleringsformål

1. Byggeområder
- B1-B3 Område for bolig m.tilh. anlegg
- BFK 1-6 Bolig/forretning/kontor

2. Trafikkområder (offentlig)
- V1-2 Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

3. Fareområder
- Høyspentlinje
- Høyspentmast

4. Spesialområder
- Frisiktsone
- S1 Parkbelte m/gangveg

5. Trafikkområder (privat)
- FV1-FV2 Felles vegareal
- FG1-FG3 Felles gangveg

Linjesymboler mv.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Bebyggelse fjernes
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Anbefalt avkjøring
- Avkjørsel stenges

MÅLESTOKK 1:1000

396

ORIENTERING N

REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR:

"STADIONOMRÅDET, JESSHEIM, gnr 135/124 m.fl.".

Index		DATO	SIGNATUR
B	Vedtak HOP. Mindre endring av reguleringsplan	16.12.2013	
A	Endret soner formål og tekst	01.12.2009	
Plandato		02.06.2009	

SAKSBEHANDLING AV IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN

	REVISJONS:	DATO	SIGNATUR
KUNNGJØRING AV OPPSTART AV PLANARBEID		03.04. 2007	
1. GANGS BEHANDLING I HOP		15.06. 2009	
OFFENTLIG ETTERSYN I PERIODEN		01.07-01.09.2009	
2. GANGS BEHANDLING I HOP		25.01. 2010	
HERREDSSTYRETS VEDTAK		01.02. 2010	

Leirvegen 5,
2050 Jessheim
Tlf.: 63 81 31 70
Fax: 63 81 31 80
E-post: post@rambol.no

TEGN. NR. A11-1

PROSJEKTNR.: 06620

PAPIRKVALITET 870 Ultra White Ivoyd Paper

ULLENSAKER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR "STADIONOMRÅDET, JESSHEIM,
GNR 135/124 M. FL."

Plankartet er datert: 02.06.2009, sist revidert 16.12.2013.
Bestemmelsene er datert: 18.06.2009, sist revidert 01.12.2009

Vedtatt av Herredsstyret 01.02.2010.
Mindre endring av reguleringsplanen (plankartet) vedtatt av HOP 16.12.2013.

Harald Espelund
.....
Ordfører Ullensaker kommune
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 – BFK5)
- Byggeområde for boliger, (B1)
- Offentlige trafikkområder, kjøreveger, fortau/gang-/sykkelvei, samt tilhørende grøfter. (V1 – V2)
- Fareområder, -høyspentledning.
- Spesialområde, parkbelte med gangvei (S1), frisiktlinjer.
- Felles vei/ parkering (FV1 – FV2)
- Felles gangvei (FG1 – FG3)

2. FELLESBESTEMMELSER.

2.01 Funksjoner
Planen legger til rette for sentrumsnær bebyggelse, for strøkstilknyttet næringsvirksomhet og boliger med høy utnyttelse samt tilhørende veier, gang-/ sykkelvei og fortau. Området skal kunne utbygges trinnvis.

Adkomst til planområdet
Planområdet skal ha adkomst fra Trondheimsvegen og Karl Norbecks veg. Dagens adkomster til Ringvegen skal stenges når eiendommene 135/150, 135/151, 135/340 og 135/ 126 videreutvikles til regulert formål.

Felt BFK3 kan ha adkomst fra regulert vei enten over 5/21 eller over FV2. All øvrig bebyggelse skal ha adkomst fra FV1 og FV2.

2.02 Bebyggelsesplan / Rammesøknad

Før utbygging av et område kan skje, skal det foreligge bebyggelsesplan for hele, eller de deler av området som forutsettes utbygget i henhold til planen. Bebyggelsesplaner skal utformes i målestokk 1:1000 eller 1:500. Detaljeringsgraden skal være som beskrevet nedenfor.

Planene 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, og samlet grøntstruktur, "gatemøblering", skilting, utvendig belysning m.m. skal utformes og anlegges etter en samlet plan, godkjent av kommunen.

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.

Kommunen kan kreve at det ved rammesøknad for det enkelte delfelt, skal medfølge fasadeoppriss og evt. snitt av ny bebyggelse sammen med nærliggende eksisterende/ planlagt bebyggelse.

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.

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

2.03 Grunnforhold

Det skal fremlegges geoteknisk redegjørelse for området sammen med rammesøknad for første utbyggingstrinn

2.04 Infrastruktur

Forhold knyttet til sosial og teknisk infrastruktur, skolekapasitet, barnehagetilbud, vann og avløpsanlegg samt tilfredsstillende trafikksikkerhetstiltak, forutsettes gjennomført i tråd med kommunale krav og retningslinjer.
For rekkefølgebestemmelser knyttet til opparbeidelse av offentlige trafikkområder i tilknytning til planområdet, vises det til planbestemmelsenes punkt 9.

2.05 Tilgjengelighet

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

2.06 Støy

Ved rammesøknad 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.

2.07 Vann, avløp og renovasjon

Det skal i samråd med kommunen utarbeides en overordnet rammeplan for vann, avløp og overvannshåndtering for hele det regulerte området, før det gis rammetillatelse. 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. 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 brukstillatelse 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.

Renovasjon

Det skal legges til rette for en renovasjonsordning for boligene i henhold til kommunens Renovasjonsforskrift. Disse skal delta i kommunens renovasjonsordning. Avfall skal sorteres/pakkes og beholdere plasseres etter forskriftens krav.

Det skal legges til rette for en ordning for næringsavfall. Næringsbedrifter er selv ansvarlig for å etablere avfallshåndtering etter gjeldende lovverk for bedriftens avfallstyper. Kommunen har myndighet til å føre tilsyn med næringsbedriftens avfallshåndtering.

Det skal synliggjøre hvordan ordning for boliger og for næringsavfall holdes atskilt. Planer for tilrettelegging av renovasjon skal behandles og godkjennes av VAR-enheten senest i forbindelse med rammetillatelse.

2.08 Grad av utnytting

Grad av utnytting beregnes som prosent bruksareal (% - BRA), (bruksareal i prosent av tomteareal). Tomteareal er det areal som er regulert til byggeområde i reguleringsplanen. Bruksareal helt eller delvis under terreng, som benyttes til parkering, lager, tekniske rom etc., skal ikke regnes med i prosent bruksareal (% - BRA). I rom som strekker seg over flere plan (for eksempel glassgårder) skal kun bruksareal av grunnplanet samt eventuelle bruer og mezzaniner mv. tas med. Det tillates ikke etablert konstruksjoner som øker bruksarealet for disse rom.

2.09 Minste uteoppholdsareal, (MUA)

For boliger skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA), på 45m² pr. 100m² boligareal, hvorav 15m² til lek. I tillegg kommer krav til 10m² grendelekeplass pr. 100m² bolig, som kan være lokalisert utenfor området, men innenfor en avstand av 500m.

Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og er egnet til dette formålet. Minimum 50% av felles uteoppholdsareal skal være på bakkeplan.

Alle uteoppholdsarealer innen byggeområdene skal være opparbeidet før bebyggelsen de betjener, tas i bruk.

2.10 Vegetasjon, grøntarealer.

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.

2.11 Parkering

Parkering skal fortrinnsvis anlegges i garasjeanlegg under terreng. I rammesøknaden skal det minst avsettes følgende parkeringsarealer:

- 1,00 p-plass pr 60m² bruksareal bolig.
- 2 motor-/ sykkelplasser pr 60m² bruksareal bolig
- 1,00 p-plass pr. 60m² BRA kontor og 100m² lager/verksted
- 1,00 p-plass pr. 40m² BRA forretning.
- 0,20 p-plass pr. sete i forsamlingslokaler, kafeer og lignende
- 4 motor-/ sykkelplasser pr 100m² bruksareal næringsareal
- 1,00 p-plass pr. 50m² BRA barnehage.

Kommunen kan redusere totalkravet dersom maks. parkeringsbehov opptrer til forskjellige tider på døgnet, innen samme delområde. Det skal i tillegg 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.

2.12 Utendørs lagring

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

2.13 Underjordiske kabler og anlegg

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

2.14 Radonsikring.

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 skadelige radonkonsentrasjoner.

2.15 **Energi - Fjernvarme**
Innenfor området Jessheim, der Norges vassdrags- og energidirektoratet den 28.08.07 ga konsesjon til bygging og drift av fjernvarmeanlegg, kan Ullensaker kreve at nye bygninger som oppføres eller der det foretas hovedombygging i samsvar med plan- og bygningslovens § 93 jf. § 87, 2a og 2d, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.
Dette gjøres gjeldende for nye bygninger med over 5 boenheter eller 1000 m² bruksareal, flere enkeltbygninger som til sammen utgjør over 1000 m² bruksareal.
Områdets avgrensning fremkommer av oversiktskart merket "Konsesjonsområde fjernvarme Jessheim", datert 16.11.2007.

3 B1
BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG.

3.01 **Formål**
I området kan det oppføres bygg for boliger og parkeringsanlegg mm. Boliger skal ha adkomst fra FV1 og FV2.

3.02 **Prosent bruksareal (% - BRA)**
% - BRA = 140 %

3.03 **Byggehøyder**
Bebyggelse med flatt tak tillates oppført med følgende høyder:
Maks tillatt gesimshøyde er kote +214,5 mot vest. Gesimshøyde og totalhøyde for inntrukket toppetasje er kote +217,5.

Som inntrukket toppetasje, menes at toppetasjen er inntrukket i gjennomsnitt 1,8 meter fra gjennomsnitt underliggende etasjes fasadeliv mot vest (Karl Norbecksveg).

Nødvendige konstruksjoner over tak for trapp, ventilasjon, heis, etc. kan tillates ut over tillatte høyder. Ved saltak eller annen takform, gjelder samme gesimshøyde mens mønehøyde/ totalhøyde skal godkjennes av kommunen.

4 BFK 1
BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR.

4.01 **Formål**
Formålsgrensen er sammenfallende med eksisterende eiendomsgrense og området skal fortrinnsvis benyttes til næring. 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, undervisning, samt handelsvirksomhet. Det skal ikke etableres detaljvarehandel med areal over 200m². Byggeområdet kan ha adkomst både fra BFK2 og FV2.

4.02 **Prosent bruksareal (% - BRA)**
% - BRA = 160%

4.03 Byggehøyder.
Bebyggelse med flatt tak tillates oppført med følgende høyder:
Maks tillatt gesimshøyde er kote +214,5 og totalhøyde kote +217,5 for inntrukket toppetasje.

Som inntrukket toppetasje, menes at toppetasjen er inntrukket i gjennomsnitt 1,8 meter fra gjennomsnitt underliggende etasjes fasadeliv mot syd (Ringvegen). Nødvendige konstruksjoner over tak for ventilasjon, trapp, heis, etc. kan tillates ut over tillatte høyder. Ved saltak eller annen takform, gjelder samme gesimshøyde mens mønehøyde/ totalhøyde skal godkjennes av kommunen.

5 BFK 2
BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE BOLIG/FORRETNING/KONTOR.

5.01 Formål
Formålsgrensen er sammenfallende med eksisterende eiendomsgrense og området skal fortrinnsvis benyttes til næring. 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, undervisning, samt handelsvirksomhet. Det skal ikke etableres detaljvarehandel med areal over 200m². Byggeområdet skal ha adkomst fra BFK1 eller over BFK4.

5.02 Prosent bruksareal (%-BRA)
% - BRA = 160%

5.03 Byggehøyder.
Bebyggelse med flatt tak tillates oppført med følgende høyder:
Maks tillatt gesimshøyde er kote +214,5 og totalhøyde kote +217,5 for inntrukket toppetasje.

Som inntrukket toppetasje, menes at toppetasjen er inntrukket i gjennomsnitt 1,8 meter fra gjennomsnitt underliggende etasjes fasadeliv mot syd (Ringvegen). Nødvendige konstruksjoner over tak for ventilasjon, trapp, heis, etc. kan tillates ut over tillatte høyder. Ved saltak eller annen takform, gjelder samme gesimshøyde mens mønehøyde/ totalhøyde skal godkjennes av kommunen.

6 BFK3
BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR.

6.01 Formål
Formålsgrensen er sammenfallende med eksisterende eiendomsgrense og området skal fortrinnsvis benyttes til næring. 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, undervisning, samt handelsvirksomhet. Det skal ikke etableres detaljvarehandel med areal over 200m². Byggeområdet skal ha adkomst fra regulert vei enten over 5/21 eller over FV2.

6.02 **Prosent bruksareal (% - BRA)**
% - BRA = 140 %

6.03 **Byggehøyder**
Bebyggelse med flatt tak tillates oppført med følgende høyder:
Maks tillatt gesimshøyde er kote +214,5. Gesimshøyde og totalhøyde for inntrukket toppetasje er kote +217,5.

Som inntrukket toppetasje, menes at toppetasjen er inntrukket i gjennomsnitt 1,8 meter fra gjennomsnitt underliggende etasjes fasadeliv mot vest.

Nødvendige konstruksjoner over tak for ventilasjon, trapp, heis, etc. kan tillates ut over tillatte høyder. Ved saltak eller annen takform, gjelder samme gesimshøyde mens mønehøyde/ totalhøyde skal godkjennes av kommunen.

7 **BFK 4**
BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR.

7.01 **Formål**
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, undervisning, samt handelsvirksomhet. Det skal ikke etableres detaljvarehandel med areal over 200m². Byggeområdet skal ha adkomst fra FV1 / FV2.

7.02 **Prosent bruksareal (% - BRA)**
% - BRA = 160 %

7.03 **Byggehøyder.**
Bebyggelse med flatt tak tillates oppført med følgende høyder:

Maks tillatt gesimshøyde er kote +216 mot vest. Gesimshøyde og totalhøyde for inntrukket toppetasje er kote +218,5.

Som inntrukket toppetasje, menes at toppetasjen er inntrukket i gjennomsnitt 1,8 meter fra gjennomsnitt underliggende etasjes fasadeliv mot syd og vest (Karl Norbecksveg).

Nødvendige konstruksjoner over tak for ventilasjon, trapp, heis, etc. kan tillates ut over tillatte høyder. Ved saltak eller annen takform, gjelder samme gesimshøyde mens mønehøyde/ totalhøyde skal godkjennes av kommunen.

8 **BFK 5**
BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR.

8.01 Formål
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, undervisning, samt handelsvirksomhet. Det skal ikke etableres detaljvarehandel med areal over 200m². Byggeområdet skal ha adkomst fra FV1 / FV2.

8.02 Prosent bruksareal (% - BRA)
% - BRA = 160%

8.03 Byggehøyder
Bebyggelse med flatt tak tillates oppført med følgende høyder:

Maks tillatt gesimshøyde er kote +216,5 mot vest. Gesimshøyde og totalhøyde for inntrukket toppetasje er kote +219,5.

Som inntrukket toppetasje, menes at toppetasjen er inntrukket i gjennomsnitt 1,8 meter fra gjennomsnitt underliggende etasjes fasadeliv mot vest.

Nødvendige konstruksjoner over tak for ventilasjon, trapp, heis, etc. kan tillates ut over tillatte høyder. Ved saltak eller annen takform, gjelder samme gesimshøyde mens mønehøyde/ totalhøyde skal godkjennes av kommunen.

9 REKKEFØLGEKRAV:

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, KJØREVEIER, FORTAU/GANG-/SYKKELVEI.

9.01 **V1 - Del av Bekkestien** – skal opparbeides med tilknytning til S-1, parkbelte med gangveiforbindelse til Karl Norbecks Veg. Tilknytningen skal opparbeides etter prinsipp om universell utforming. Veganleggene skal opparbeides i henhold til reguleringsplan og byggeplan godkjent av GIV enheten i Ullensaker kommune. V1 og S1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for de siste boligene i B1.

9.02 **V2 - Karl Norbecksveg og krysset med Ringvegen** - skal opparbeides i henhold til reguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen og GIV enheten i Ullensaker kommune, før det gis igangsettingstillatelse for felt B 1 og BFK5.

9.03 Trondheimsvegen
Trondheimsvegen med ny rundkjøring og adkomst/bussnuplass/parkering - skal opparbeides i henhold til reguleringsplan for "Del av Trondheimsvegen, Jessheim", vedtatt 28.01.08 og byggeplan godkjent av Statens vegvesen og Ullensaker kommune, før det gis igangsettingstillatelse for felt BFK1, BFK2, BFK3 og BFK4.

9.04 Når hele området er ferdig utbygd og Trondheimsvegen m.m. er opparbeidet ihht. reguleringsplan for "Del av Trondheimsvegen, Jessheim", vedtatt 28.01.08, skal biltrafikken fra hele planområdet fordeles 50/50 til Trondheimsvegen og Karl Norbecks veg.

Dette ved at det bygges fysiske sperrer i forbindelse med garasjeanleggene på en slik måte at denne fordelingen oppnås. En slik løsning må vises ifm rammesøknadene for de respektive byggetrinn. Utbygger plikter å informere om dette i forbindelse med salg av boliger og næringsarealer.

10 FAREOMRÅDER

10.01 Dersom høyspentlinje langs planområdets vestre grense omlegges og ikke omfattes av plankartets fareområde, skal byggegrense mot senterlinje Karl Norbecks veg være 12,5m.

11 SPESIALOMRÅDER

11.01 S-1, Parkbelte
Parkbelte (S-1) skal være åpen for allmenn bruk. Gjennom delområdet skal det anlegges gangsti, åpen for allmenn ferdsel (gang-/ sykkeltrafikk). Parkbeltet og gangsti skal gis en parkmessig opparbeidelse og ferdigstilles i hht bestemmelsenes punkt 9.01. Mot nabobebyggelse skal det beplantes egnet skjermvegetasjon. Det er ikke tillatt med noen form for parkering, bebyggelse eller varelevering innenfor området.

11.02 Frisiktlinjer
Spesialområde frisikt omfatter nødvendige arealer for sikring av frisikt i veikryss. Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer el. med høyde på over 50 cm over tilstøtende veiers planum.

12 FELLES VEI, PARKERING (FV 1 - 2)

12.01 FV1–2 opparbeides som felles veiareal med kjørevei, parkering samt adkomst til felles parkeringsanlegg under terreng. Veiene utføres som felles adkomstvei i henhold til reguleringsplan og byggeplan godkjent av Ullensaker kommune.

FV1-2 skal betjene de tilliggende planområder med biladkomst samt legge til rette for gjesteparkering på bakkenivå og nedkjøring til parkering i underetasje for de samme områdene.

FV1-2 skal opparbeides parallelt med den bebyggelse den betjener. Det gis ikke igangsettingstillatelse for noen av delfeltene som FV1-2 betjener før vegen er opparbeidet og godkjent som driftsklar av Ullensaker kommune v/GIV.

Felles veg FV2 skal sperres for biltrafikk i krysset mot kommunal veg, Bekkestien, inntil Trondheimsvegen m.m. er opparbeidet ihht. reguleringsplan for "Del av Trondheimsvegen, Jessheim, vedtatt 28.01.08. En slik løsning må vises ifm. rammesøknadene for de respektive byggetrinn.

13 FG1-3, -FELLES GANGVEI

13.01 **FG-1 og FG-3**, skal være gangadkomst til byggeområdene B-1 og BFK4 og knyttes videre til de øvrige felles gangveiforbindelsene i feltet.

13.02 **FG-2**, skal være gangadkomst til BFK1, BFK4 og FV-2 og fungere som gangveiforbindelsen mellom Ringvegen og næringsområdene langs denne, mot planområdets sentrale byggeområder.

* * * * *

Ullensaker kommune

Arconsult Ove Bøe AS
Leirvegen 5
2066 JESSHEIM

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2010/1329-75		12.08.2014

FERDIGATTEST - Boligblokk
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	135/884
Adresse/byggested:	Idretten 1 og 3, 2068 Jessheim
Tiltakets art:	Nybygg
Bygnings-/anleggstype:	Boligblokk

Midlertidig brukstillatelse er gitt 14.02.2014.
Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført 11.08.2014, jf. byggesaksforskriftens § 8-1.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

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

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

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Jonny Leirpoll
Rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Kopi:
tiltakshaver

Besøksadresse	*Postadresse*	*Telefon*	*Bankkonto - kommunen*	*Org.nr.*	*E-post*
Rådhuset, Furusethgt. 12	Postboks 470,	66 10 80 00	8601 41 92400	933 649 768	postmottak@ullensaker.kommune.no
2050 JESSHEIM	2051 JESSHEIM	*Telefaks*	*Bankkonto - skatt*		*Internett:*
Servicetorget		66 10 80 01	6345 06 02355		www.ullensaker.kommune.no
Åpningstid: 8.00-15.55					

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner

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 Sikringssoner - Forholdet til Oslo lufthavn
- H120 Sikringssone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- H310 Faresone - Ras- og skredfare
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg
- H540 Hensynssone grønnstruktur
- H550 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone bevaring av kulturmiljø
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- H740 Båndlegging etter andre lover (høyspentlinjer)
- H810 Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging

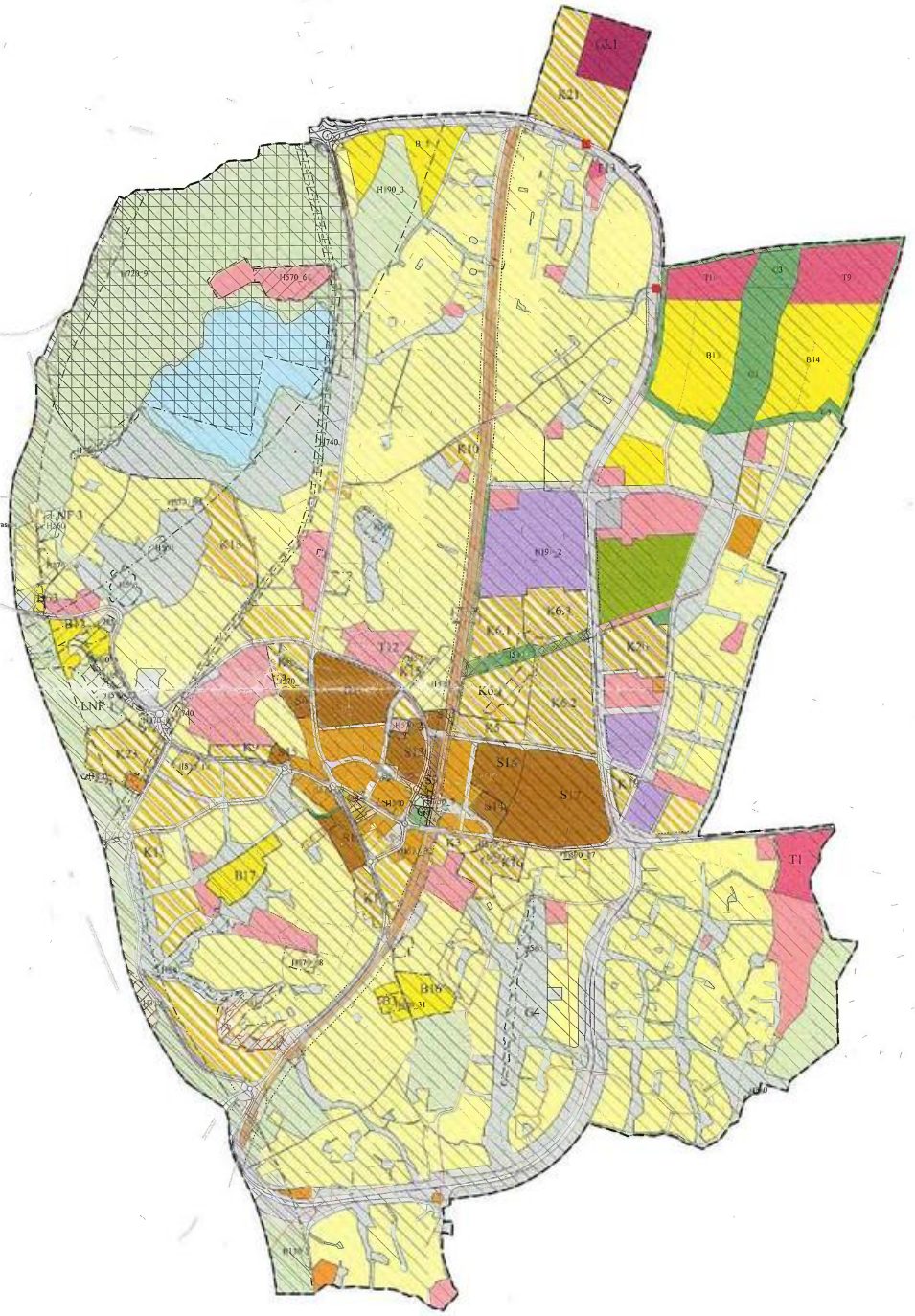
Nåværende	Fremtidig
	Boligbebyggelse
	Sentrumsformål
	Tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
	Idrettsanlegg
	Andre typer bebyggelse
	Grav og urnelund
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
	Veg
	Hovednett for sykkel
	Parkering
	Kombinerte formål for samferdsel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

Felles for kommuneplan 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

ULLENSAKER KOMMUNE

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)

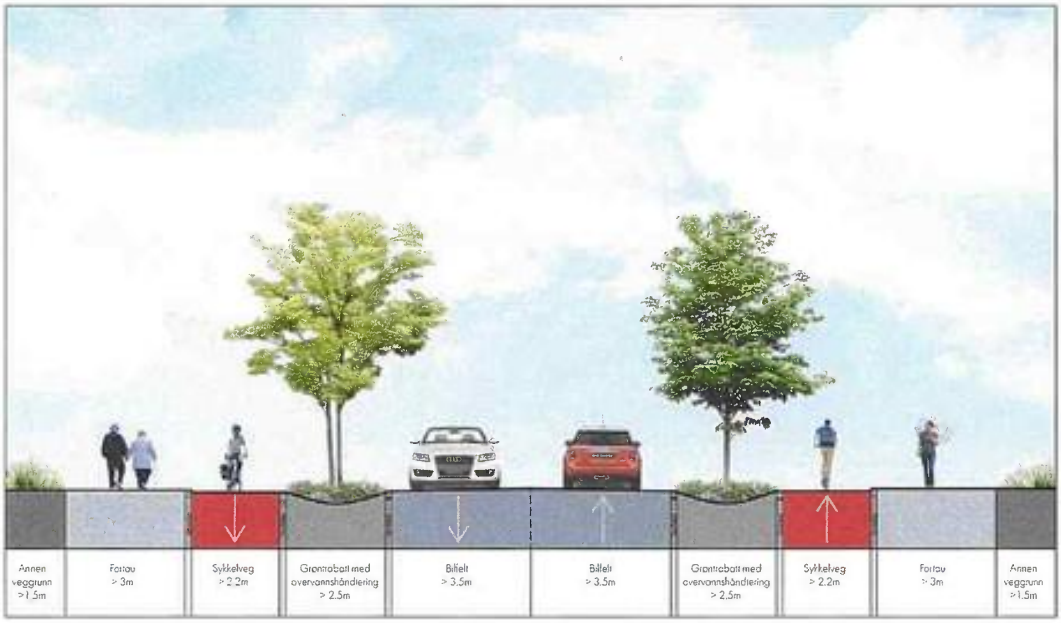
Sikringssonen gjelder forholdet til Oslo lufthavn. H190_3 byggerestriksjonskart (BRA-kart) er vist i temakart ENGM-P-09-3_baner-Alt-ost.

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

Til § 1.15 Mobilitet

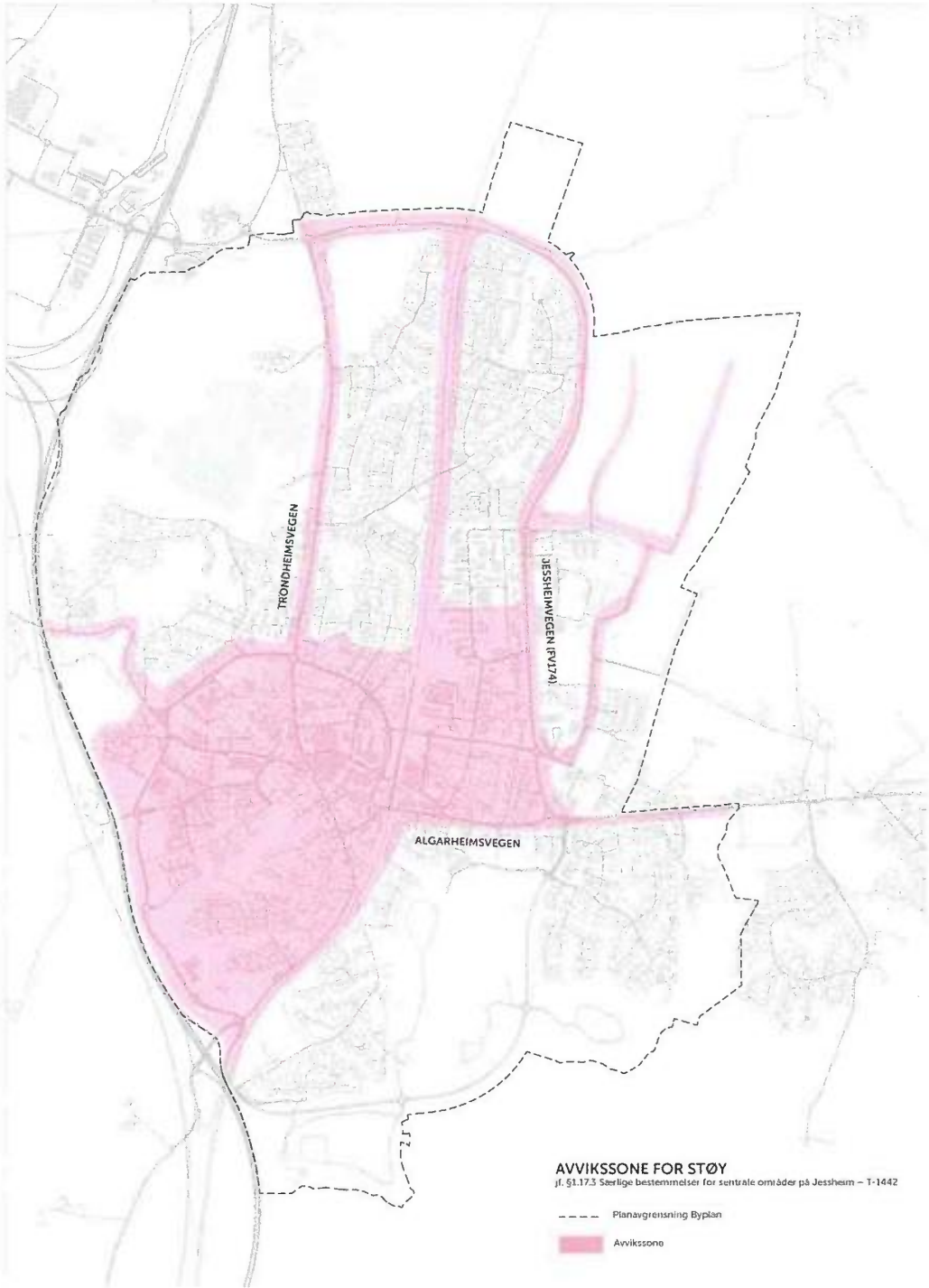
Ideal prinsippsnitt

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.



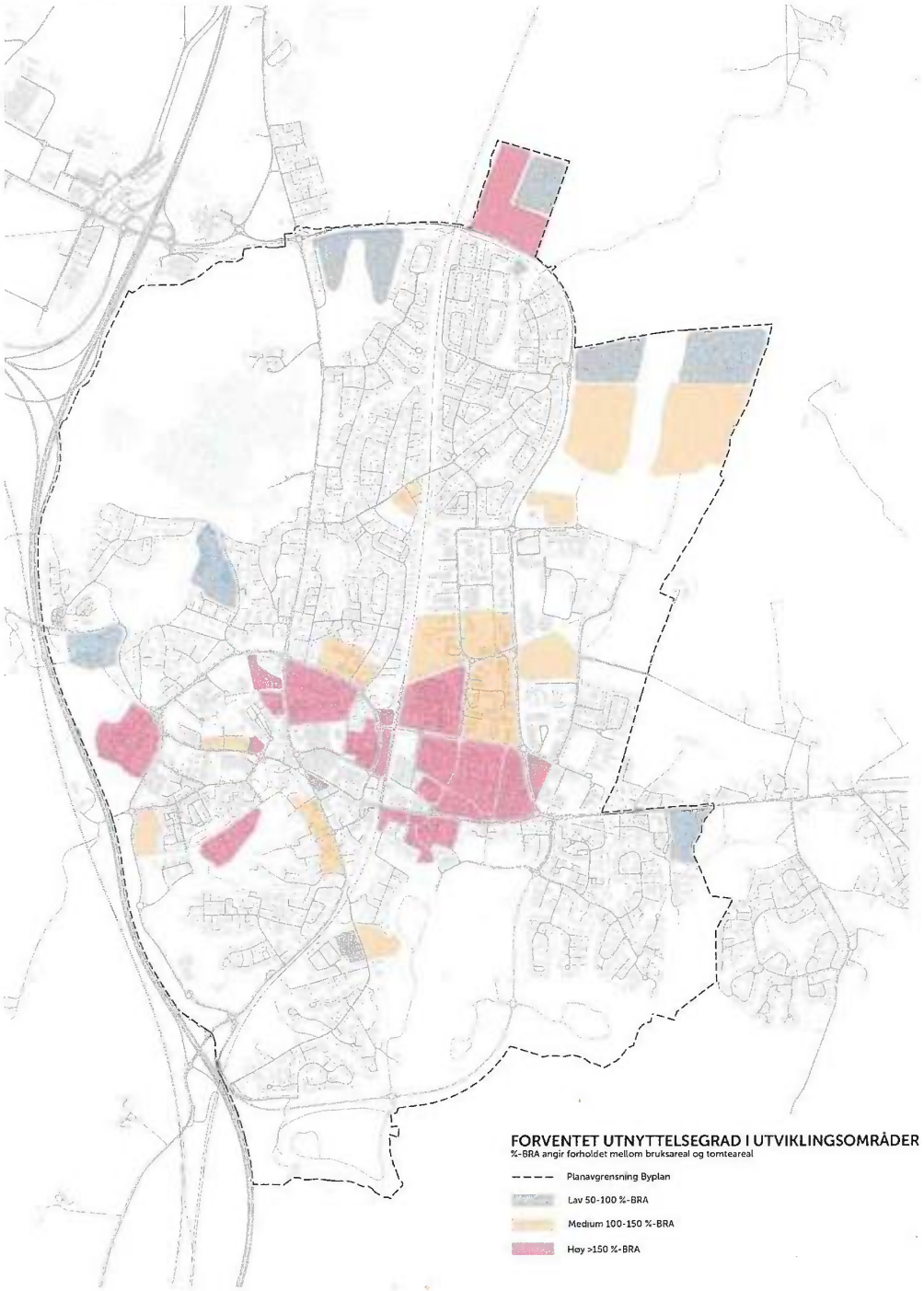
ULLENSAKER
KOMMUNE

Til § 1.17 Støy - Avvikssone for støy



ULLENSAKER
KOMMUNE

Til § 2 Bestemmelser til arealformål - Forventet utnyttelse i utviklingsområder



ULLENSAKER KOMMUNE

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)	

ULLENSAKER KOMMUNE

KAPITTEL 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER

§ 5.1 Utdypende forklaringer

Plasskrevende handel

Plasskrevende varegrupper er biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentre. Innenfor byplanområde kan dette bare etableres innenfor følgende næringsområder der reguleringsformålet er plasskrevende handel:

- Jessheim næringspark

Teknisk infrastruktur

I begrepet teknisk infrastruktur inngår bla. følgende (listen er ikke uttømmende):

- Vann- og avløpsanlegg, inkludert overvannsløsninger
- Renovasjonsordning
- Støyskjerming
- Veg og parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg)
- Veglys
- Torg, park, grønnstruktur
- Lekearealer

§ 5.2 Definisjoner

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommunedelplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonen legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

Bebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger, enebolig med sekundær boenhet og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minimum 8 meter. Reguleringsplanene, og kommunedelplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.

Enebolig:

Frittliggende bygning med én hovedbruksenhet, beregnet på én husstand.

Enebolig med integrert sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

Våningshus:

Se enebolig/enebolig med integrert sekundær boenhet.

Tomannsbolig:

Én frittliggende bygning beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Konsentrert småhusbebyggelse:

Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

Rekkehus:

Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

Kjedehus:

Bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod e.l.

Terrassert bebyggelse:

Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Tre-/firemannsbolig:

Én frittliggende bygning beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng, men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

Lavblokk:

Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.

Boligfortetting:

Med fortetting og boligfortetting menes etablering av nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder, enten i tråd med gjeldende plan eller eventuelt også utover det gjeldende plan angir.

Småhus:

Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

Boenhet:

En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, har egen inngang, og er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

Hovedbruksenhet:

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål:

Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

Rom med støyfølsom bruk:

Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer utenfor fasade enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til innendørs støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

Stille områder:

Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

Bylogistikk

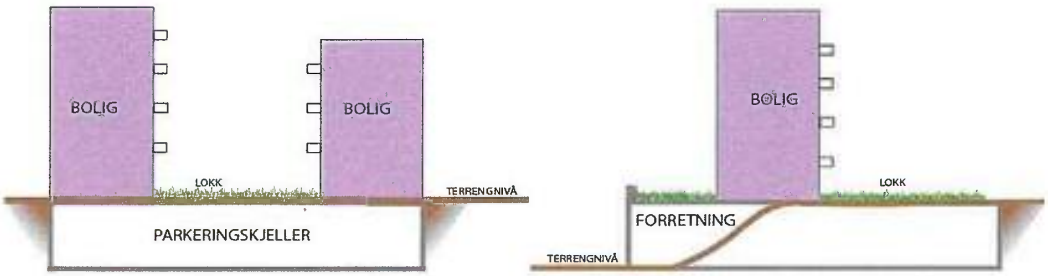
Bylogistikk defineres som alt transport av varer, utstyr, avfall og snøhåndtering som skjer innenfor en by, samt transport til og fra byene, gjennom byene og innad i selve byområdet. Bylogistikk er en kompleks sammensetning av ulike aktører, fra vareeiere og transportører til myndigheter og innbyggere.

Mobilitetshus

I motsetning til et ordinært parkeringshus, er et mobilitetshus et flerfunksjonelt bygg med samlokaliserte mobilitetskonsepter, som inkluderer et bredt tilbud for flere reisende. Et mobilitetshus forsøker å tilrettelegge for grønne transportvalg. Et mobilitetshus kan for eksempel være punkt for; bylogistikk/varelevering, ladepunkt for el-biler, el-sparksykler, sykkelhotell og verksted, ordning for delebil og andre mobilitetstjenester.

Lokk – uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer kan etableres på lokk på terreng-/gatenivå eller på hevet lokk over parkeringkjeller under/delvis under bakken. Takterrasse på toppen av bygninger med vanlig bygningsdybde omfattes ikke av definisjonen av lokk.



Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

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

Trinn 1:

Fang og infiltrer (<20 mm)

Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte for eksempel permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

Trinn 2:

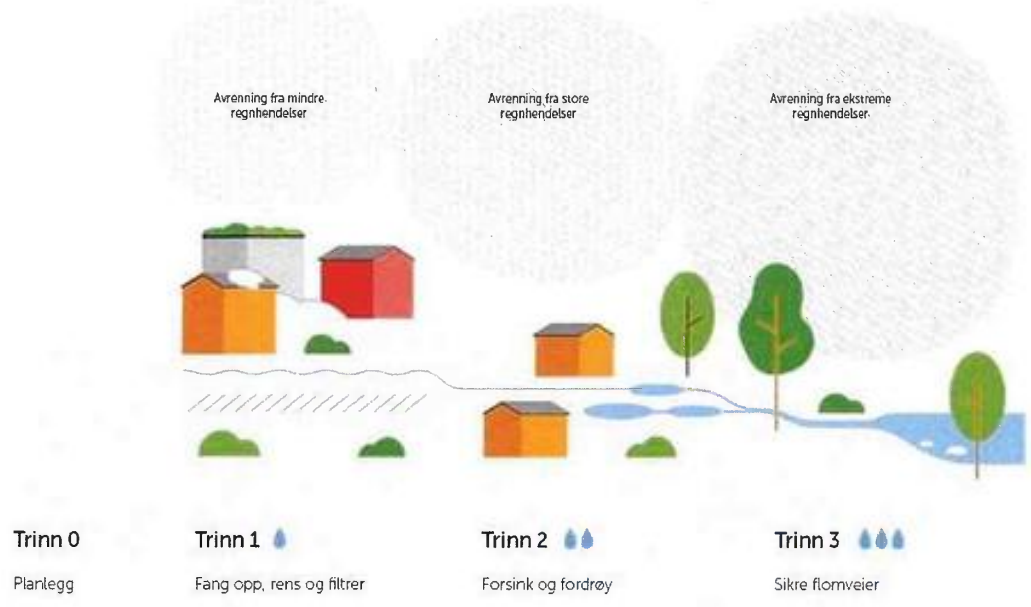
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

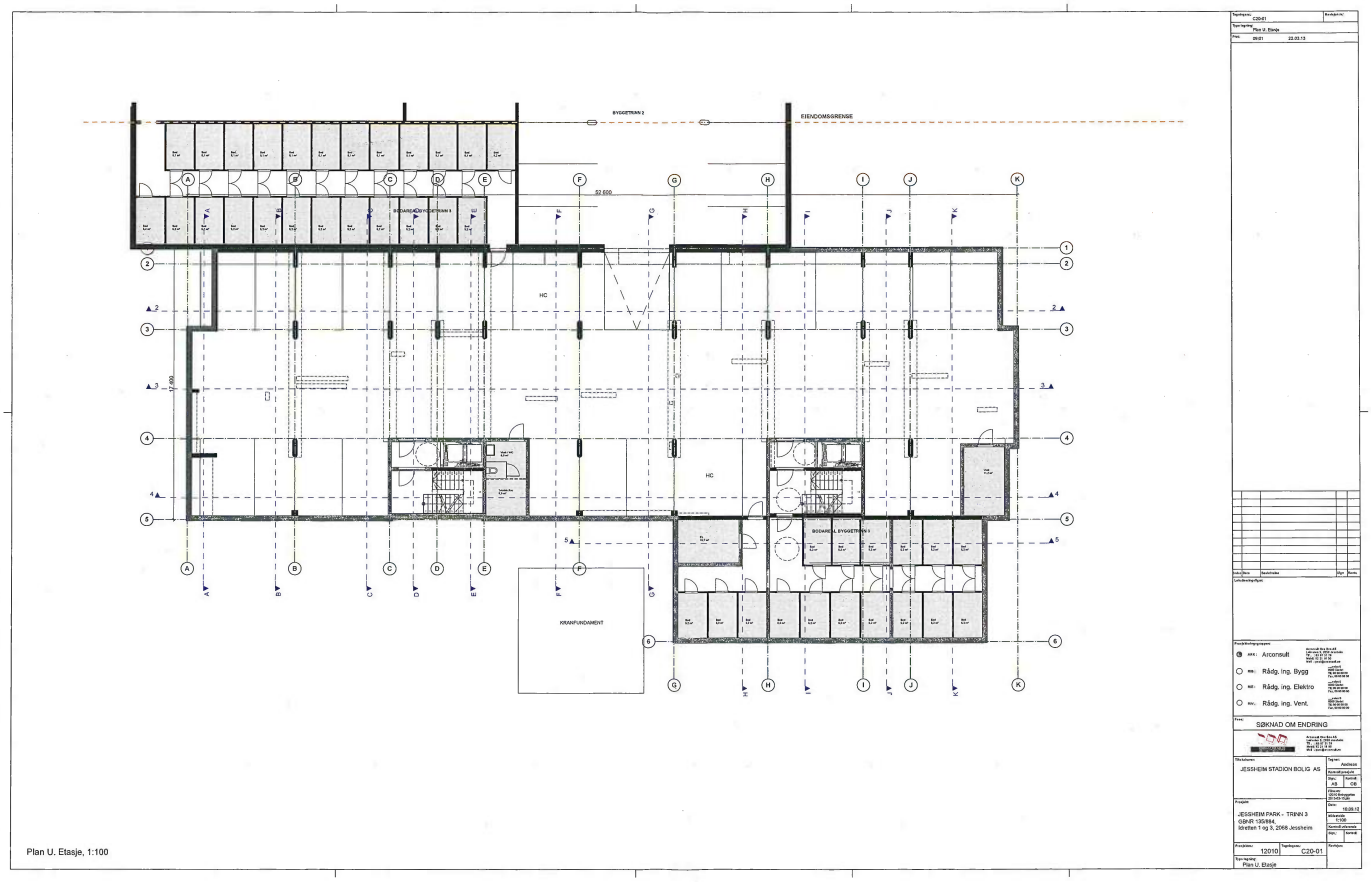
Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

Trinn 3:

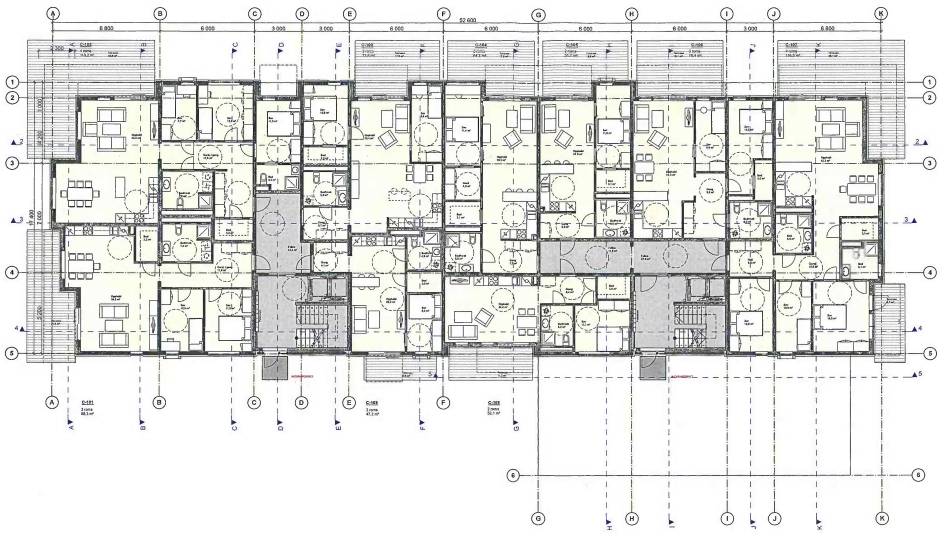
Sikre trygge flomveger (>40 mm)

Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre utsatte områder, flomsikre tilgrensende bygg osv.





Plan U. Etasje, 1:100



Plan 1. Etasje, 1:100

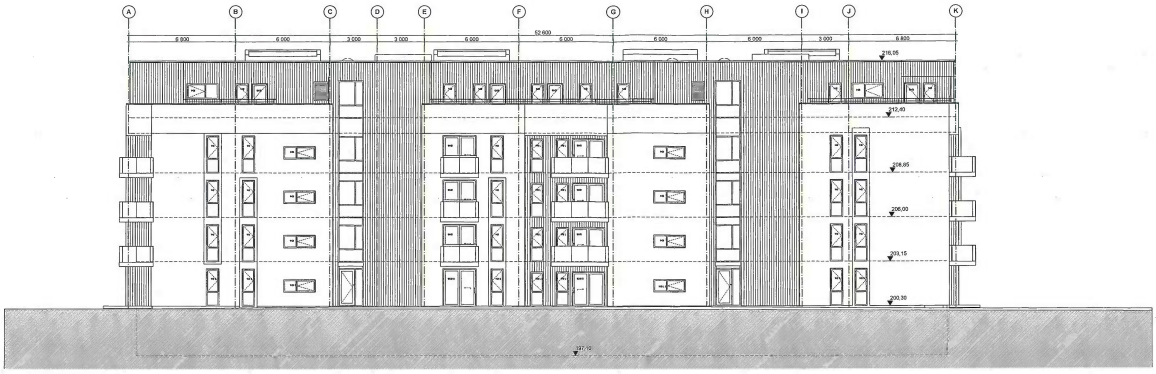
SØKNAD OM ENDRING

JESSHEIM STADION BOLIG AS

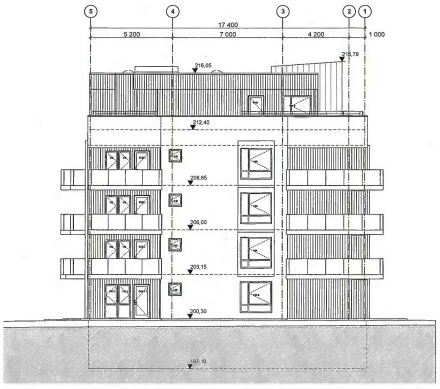
JESSHEIM PARK - TRINN 3
GNR 150/864
Strekten 1 og 3, 2066 Jessheim

12010 C20-02

Plan 1. Etasje



FASADE MOT ØST, 1:100



FASADE MOT NORD, 1:100

Tegningsnr: C40-02
Tegningstekst: Fasade Sør og Øst
Prosj.nr: 12010
Dato: 22.03.13

Prosjekterende ingeniør:
- ARK: Arconsult
- RIB: Rådg. ing. Bygg
- RIE: Rådg. ing. Elektro
- RIV: Rådg. ing. Vent.

Status: SØKNAD OM ENDRING

Tiltakshaver: JESSHEIM STADION BOLIG AS

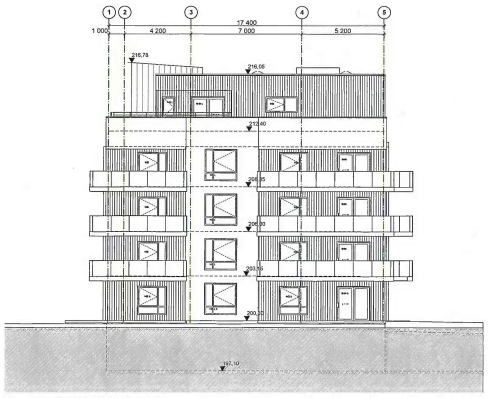
Prosjekt: JESSHEIM PARK - TRINN 3
GBNR 135/664
Idrettsv 1-9 3, 2068 Jessheim

Dato: 15.05.13
Målestokk: 1:100

Prosjektnr: 12010
Tegningsnr: C40-02
Tegningstekst: Fasade Sør og Øst



FASADE MOT VEST, 1:100



FASADE MOT SØR, 1:100

Tegningsnr: C40-01 Revisjonsnr:
Tegningstittel: Fasade Nord og Vest
Dato: 09.01 22.05.13

Endringer Beskrivelse Dato Sign.

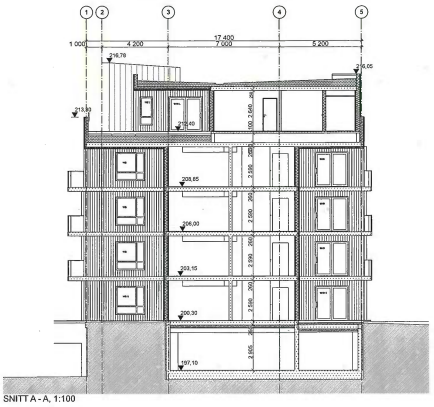
Prosjekterende oppmf.
ARK: Arconsult
RIB: Rådg. ing. Bygg
RIE: Rådg. ing. Elektro
RIV: Rådg. ing. Vent.

Fase: SØKNAD OM ENDRING

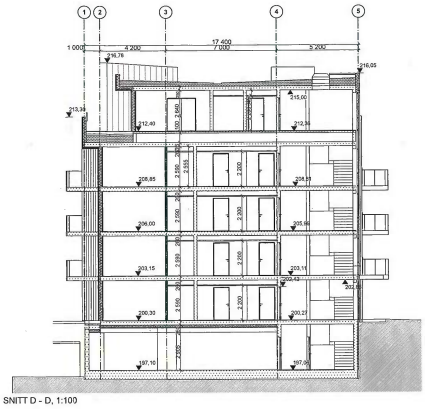
Tiltakshaver: JESSHEIM STADION BOLIG AS
Tegnet: AVE/ISO
Kontrollert: AS CB

Prosjekt: JESSHEIM PARK - TRINN 3
GBNR 136/884,
Mellom 1 og 3, 2066 Jessheim

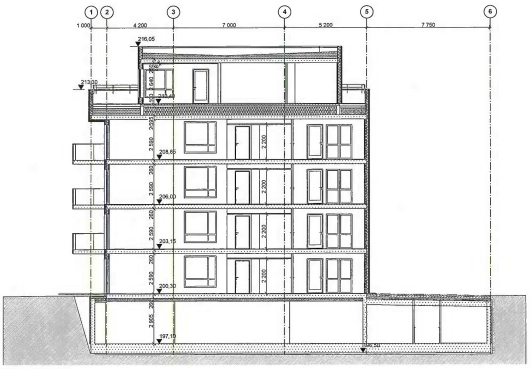
Prosjektnr.: 12010 Tegningsnr.: C40-01
Tegningstittel: Fasade Nord og Vest



SNITT A - A, 1:100



SNITT D - D, 1:100



SNITT K - K, 1:100

Tegningsnr.: C30-01 — Prosjekt nr.:

Tegningsfase: SAK

Dato: 09.01 — 22.03.12

Prosjekterende/tegnepapir:

- ARK: Arconsult
- RIB: Rådg. ing. Bygg
- RIE: Rådg. ing. Elektro
- RIV: Rådg. ing. Vent.

Fase: SØKNAD OM ENDRING

Tiltakshaver: JESSHEIM STADION BOLIG AS

Tegnet: Kontrollert: AS OS

Dato: 19.05.12

Prosjekt: JESSHEIM PARK - TRINN 3
GBNR 125/864
Matrikkl 1 og 3, 2069 Jessheim

Målestokk: 1:100

Kontrollansvarlig: Rev.: Kontroll

Prosjektnr.: 12010 — Tegningsnr.: C30-01 — Revisjon:

Tegningsfase: SAK

Doknr: 517341 Tinglyst: 09.07.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

UTBYGGINGSAVTALE FOR OMRÅDET "JESSHEIM STADION" MELLOM ULLENSAKER KOMMUNE OG JESSHEIM STADION HOLDING AS (org nr 892 108 552)

(Vedtatt av Ullensaker herredstyre den 01.02.2010, sak nr 05/10)

1 FORMÅL

Utbyggingsavtalen skal sikre at utbygging av områder i privat regi foregår i henhold til kommunens intensjoner i utbyggingspolitikken og sikre en helhetlig utvikling av bolig- og næringsområder med tilhørende infrastruktur. Foreliggende dokument baserer seg på at partene ser seg tjent med en utbyggingsavtale for å skape forutsigbarhet i den videre planlegging og utbygging.

2 GRUNNLAG FOR AVTALEN

2.1 Forhold til tidligere inngåtte utbyggingsavtale

Området omfattes pr i dag av reguleringsplan for "Eiendommen gnr/bnr 135/170, 124, 126, 5/161 m.fl med tilhørende utbyggingsavtale vedtatt 06.12.04.(Senere benevnes denne som gammel avtale).
Krav til avklaringer og avtaler mellom de tre utbyggerne i hht gammel avtale forutsettes å være oppfylt. I den avtale som nå inngås forholder Ullensaker kommune seg kun til Jessheim Stadion Holding AS. Om nødvendig må Jessheim Stadion Holding AS sørge for nødvendige fullmakter og samtykker fra grunneierne.
Innenfor den nye reguleringsplanens område reguleres forholdet mellom Ullensaker kommune og Jessheim Stadion Holding AS av den nye avtalen..
For å oppfylle kravene til en helhetlig trafikkavvikling gjøres denne avtalens bestemmelser gjeldende for tilliggende eiendommer. Der denne avtalen skal gjelde foran gammel avtale også for tilliggende område, angis dette særskilt i den aktuelle bestemmelsen.

2.2 Eiendom

2.2.1 Utbyggingsavtalen skal danne grunnlag for utbygging og utvikling av eiendommene gnr. 135/124, 135/150, 135/151, 135/170 med tilhørende fellesområder, spesialområde og veganlegg innenfor Jessheim stadion utbyggingsområde (heretter benevnt "området") i Ullensaker kommune.

Avtalen skal videre danne grunnlag for gjennomføring av tekniske anlegg som er nødvendig for utbyggingen.

2.2.2 Områder som omfattes av utbyggingsavtalen

2.2.2010
RETT KOPI BEKREFTES
Synne Offenberg Bye
Advokat

Området skal utvikles i henhold til godkjent reguleringsplan for "Stadionområdet, Jessheim gnr 135/124 m.fl", vedtatt 01.02.2010 , heretter kalt reguleringsplanen.
Utbygging skal til enhver tid holde seg innenfor rammene i gjeldende reguleringsplan.
Utbygger påtar seg ansvaret for de forpliktelser en slik utbygging innebærer. Utbygger står fritt til å beslutte at utbygging skal skje og har rett til å utsette utbyggingen dersom markedsforholdene tilsier det.
I henhold til dette inngår utbygger utbyggingsavtale med Ullensaker kommune.

2.3 Definisjoner, forkortelser

For denne avtale gjelder begreper og definisjoner i plan- og bygningsloven med forskrifter. Ullensaker kommune vil bli benevnt som "kommunen", mens Jessheim Stadion Holding AS vil bli benevnt som "utbygger".

Pliktene i utbyggingsavtalen påhviler den/de utbyggere som til enhver tid utvikler eiendommene i henhold til reguleringsplanen.

2.4 Overdragelse av rettigheter og plikter etter utbyggingsavtalen

Utbygger kan overdra sine rettigheter og plikter i henhold til utbyggingsavtalen under forutsetning av at de som overtar skriftlig aksepterer utbyggingsavtalen som grunnlag for gjenstående utvikling av området. Kopi av skriftlig aksept sendes Ullensaker kommune Utbygging.

2.5 Oppfølging av utbyggingsavtalen

Partene skal lojalt følge opp intensjonene i denne avtale og varsle den andre part om alle forhold en forstår eller bør forstå vil være av betydning for gjennomføringen av denne avtale.
Kommunen og utbygger har hver for seg påtatt seg ansvaret for å følge opp utbyggingsavtalen og fremdriften innenfor avtaleverket.
Kommunen kan ikke holdes ansvarlig for tap som tredjepart lider som følge av mislighold fra utbygger i gjennomføringen av denne avtalen.

2.6 Universell utforming

Utbygger skal legge til rette for god tilgjengelighet etter prinsippet om universell utforming for bevegelseshemmede og grupper funksjonshemmede både i bebyggelse, utomhusarealer, friarealer og trafikkområder.
Ullensaker kommune kan bistå med veiledning i hvordan dette kan etterkommes. Utbygger er selv ansvarlig for å ta kontakt med kommunen for råd og veiledning, dersom det er behov for dette.

3. BEBYGGELSEN

3.1 Tidspunkt for utbygging

Området (innbefattet tilliggende eiendommer som tidligere er regulert) kan i hht boligbyggeprogrammet utbygges med ca 340 boenheter

2009 : 40 boenheter
2010-2011 : 50 boenheter
2012-2015 : 150 boenheter
2016-2019 : 100 boenheter

Tallene over er maks antall boliger de aktuelle årene. Utbygger kan imidlertid fritt velge å bygge færre boliger de enkelte år. For kommunen er utbyggingstakten viktig med hensyn til forutsigbarhet for når det kommunale tjenestetilbudet må være etablert. Ved en utbygging som

2.7.2010
RETT KOPI BEKREFTES
Synnøve Offenberg Bye
Advokat

skissert over, anser kommunen at kravet i reguleringsplan om tilstrekkelig skolekapasitet er oppfylt.

Utbygger vil i forbindelse med oppstarten av prosjektet kunne forskyve bygging i de enkelte perioder. I forbindelse med neste revidering av boligbyggeprogrammet skal det innarbeides nødvendige justeringer i samsvar med utbyggers realistiske utbyggingstakt.

3.2 Krav til utbyggingen

Ved utbygging av boligfeltene skal det tilrettelegges for et godt og variert botilbud innenfor de rammer den sist vedtatte reguleringsplan for området gir adgang til.

Minst 50% av leilighetene innenfor planområdet samt på gnr /bnr 5/161 bygges etter prinsippet om universell utforming.

Kommunen har forkjøpsrett, eventuelt tilvisningsrett for inntil 17 boliger. (Innbefattet gnr/bnr 5/161) Avtale om hvor mange boenheter kommunen eventuelt skal kjøpe/tilvise inngås ved utbygging av det enkelte delfelt og når prospekt og prisliste for boligene foreligger. Kommunen må innen 8 uker etter oversendelse av disse meddele utbygger om og eventuelt hvor mange boliger kommunen ønsker å kjøpe/tilvise.

Utbygger er inneforstått med at hvis det bygges færre boliger de enkelte år enn det denne avtalen åpner for i punkt 3.1, kan dette føre til at andre boligprosjekter i kommunen realiseres tidligere enn de ellers ville gjort.

3.3 Rapportering

Utbygger skal innen 1. juni hvert år, inntil avsluttet utbygging, rapportere til kommunen om antall igangsatte og ferdigstilte boliger inneværende år og planlagt igangsatte boliger kommende år, status for bygging av lekeplasser og opparbeidelse av grønt/friområder, veganlegg, vann, avløp og renovasjon og status for opprettelse av sameie/velforening og for drift av fellesområder/lekeplasser.

4. ANSVARSFORDELING

4.1 Ansvar for opparbeiding og gjennomføring av fellesområder og tekniske anlegg

Utbygger er ansvarlig for bygging av alle tekniske anlegg (det vil si veier, vann- og avløpsanlegg, kabelanlegg) og fellesområder som er fastsatt i, eller som er nødvendige for gjennomføringen av, ny og deler av gammel reguleringsplan med bestemmelser.
Det eksisterende kommunale vann- og avløpsnettet som ligger gjennom reguleringsområdet og langs Ringvegen kan betjene bebyggelsen i reguleringsområdet. Uten særskilt avtale med kommunen kan det ikke bygges nærmere kommunalt ledningsnett enn 3 meter.
Overflatevann/takvann/drensvann skal primært søkes infiltrert i området i samsvar med prinsippet om lokal overvannshåndtering. Overflatevann/takvann/drensvann skal ikke føre til forurensning av Nordbytjernet.

4.2 Spesialområde parkbelte

Parkbelte S1,innbefattet V1, skal være ferdig opparbeidet i samsvar med reguleringsbestemmelsene, før det gis brukstillatelse for de siste boligene på **B1, BFK4, BFK5.** Parkbeltet med gang og sykkelveg skal være åpen for allmenn bruk./ferdsel
Opparbeidelsen bekostes av utbygger.
S1 overdras vederlagsfritt til kommunen.

2.7.2010
RETT KOPI BEKREFTES
Synne Offenbsg
Advokat

4.3 Tilgang til grunn for veier, vann- og avløpsledninger og øvrig teknisk anlegg
Utbygger er ansvarlig for å innhente eventuelle tillatelser som måtte være nødvendig for fremføring/utvikling av veier, VA-ledninger og øvrige tekniske anlegg. Hvis forhandling om frivillige avtaler ikke fører frem, kan kommunen forestå ekspropriasjon av nødvendig grunn og rettigheter til gjennomføring av reguleringsplanen i hht plan og bygningslovens kap. VIII. Kommunen skal samtidig søke å fremskaffe forhåndstiltredelse til grunnen slik at anleggene ikke forsinkes i påvente av ekspropriasjon.

Kostnadene ved eventuell ekspropriasjon dekkes av utbygger.
Rettigheter for fremføring av veier, samt til fremtidig vedlikehold/drift av anlegg skal tinglyses direkte til kommunen for anlegg som skal overtas av kommunen.

4.4 Kommunen tilbyr, med forbehold om Herredstyrets godkjenning av endelig avtale, at anleggsbidragsmodellen kan benyttes for de infrastrukturanlegg som gjennomføres i hht reguleringsplanen eller er nødvendig for å få gjennomført planen og hvor det ut fra regelverk og praksis tilsier at det er mulig å benytte ordningen..

5. VEIANLEGG

5.1 Prosjektering og utbygging
Utbygger er ansvarlig for planlegging , prosjektering og opparbeidelse av alle veianlegg som han har ansvar for i henhold til denne avtalens punkt 4.1.
Utbygger er ansvarlig for alle kostnader i forbindelse med opparbeidelse av Karl Norbecksveg inkludert krysset med Ringvegen.

Så langt det er nødvendig for oppfyllelse av rekkefølgekravene er utbygger videre ansvarlig for å skaffe finansiering av opparbeidelsen av del av Trondheimsvegen innbefattet rundkjøring med Ringvegen (jfr reguleringsplan for Del av Trondheimsvegen Jessheim vedtatt 28.01.08.) Dette innebærer at utbygger må foreta de nødvendige avklaringer om midler bl.a fra Statens Vegvesen. Kommunen vil i så fall søke om tillatelse til å forskottere for fylkesvegmidler for inntil 10 mill.

Ullensaker kommune bærer kostnadene til opparbeidelse av parkeringsplass ved Nordby ungdomsskole.

Det påligger utbygger å innhente godkjenninger for alle anleggene fra Ullensaker kommune og Statens Vegvesen hvor dette kreves.

5.2 Standard
Veianleggene skal utformes og utføres etter en standard (Statens Vegvesen's vegnormaler 017 og 018). Utbygger utarbeider detaljplan i hht vedtatte reguleringsplaner. Byggeplan som viser krysset Karl Norbecksveg/Ringvegen skal godkjennes av Statens vegvesen og kommunen før bygging starter.

5.3 Tidsrammer
Før igangsettingstillatelse gis for feltene B1 og BFK5 skal Karl Norbecksveg innbefattet kryssløsning mot Ringvegen være opparbeidet i hht reguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen og GIV-enheten i Ullensaker kommune. (Det vil bl. a være nødvendig med reasfalttering, nye fartshumper, 2 trafikkøyer og opphøyet gangfelt for kryssing av vegen der gangvegen skifter side.)

2.7.2010
RETT KOPI BEKREFTES
Synne Offenberg Bye
Advokat

FV1 og FV2 opparbeides parallelt med bebyggelsen som skal betjenes. Før igangsettingstillatelse gis til de enkelte delfelt skal tilhørende FV være opparbeidet og godkjent som driftsklar av Ullensaker kommune v/GIV.

FV2 skal sperres for biltrafikk i krysset mot kommunal veg, Bekkestien, inntil Trondheimsvegen m.m. er opparbeidet ihht reguleringsplan for "Del av Trondheimsvegen , Jessheim, vedtatt 28.01.08.

Før igangsettelsestillatelse for feltene, BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, gnr/bnr 5/161 og 5/21 gis, skal Trondheimsvegen med ny rundkjøring og adkomst/bussnuplass/parkering ved Nordby skole være opparbeidet i hht vedtatt reguleringsplan for "Del av Trondheimsvegen, Jessheim" og byggeplan godkjent av Statens Vegvesen og Ullensaker kommune.

Når hele området er ferdig utbygd og Trondheimsvegen m.m. er opparbeidet i hht reguleringsplan, skal biltrafikken fra hele planområdet fordeles med ca 50/50 til Karl Nordbecksveg og Trondheimsvegen. Fysiske sperringer bygges i hht reguleringsbestemmelsene.

Dagens adkomst til Ringvegen kan benyttes for eksisterende bebyggelse på eiendommene gnr/bnr 135/150, 135/151, 135/340. Adkomsten stenges når angitte eiendommer videreutvikles til regulert formål.

Utbygger/ansvarlig kaller inn til driftsklarbefaring når han finner det aktuelt.

6. VANN, AVLØP OG RENOVASJON

6.1 Vann og avløpsanlegg

Utbygger er ansvarlig for planlegging, prosjektering, bygging av alle vann og avløpsanlegg som er nødvendig for å betjene bebyggelsen fram til kommunale hovedledninger i samsvar med krav og retningslinjer i bestemmelsene til reguleringsplanen for området.
Alle utgifter i denne forbindelse belastes utbygger.

6.2 Renovasjon

Utbygger må legge til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med krav og retningslinjer i bestemmelsene til reguleringsplanen for området.

7. OPPRETTELSE AV SAMEIE/VELFORENING FOR DRIFT AV FELLESOMRÅDER, LEKEPLASSER MV

Kommunen skal ikke påføres kostnader med etablering eller drift av fellesområder og lekeplasser.
Utbygger sørger for en passende organisasjonsform som for eksempel et/flere sameier, velforening eller borettslag. Beboerne vil gjennom en slik organisering eie og forvalte alle arealer som er satt av til fellesområder og lekeplasser.
Utbygger sørger for å tinglyse pliktig medlemskap i sameiet/velforeningen på samtlige gnr/bnr eller eierseksjoner som er bebygd eller som kan bebygges.

Utbygger sørger for å innkreve et beløp fra fremtidig hjemmelshaver for hver boenhet som overdras første gang. Beløp pr. boenhet skal ikke være mindre enn kr. 3000,-. Beløpet skal gjøre det mulig å etablere drift/vedlikehold av slike arealer. Beløpet settes inn på konto i sameiets navn.
Beboerne er deretter ansvarlig for å dekke de årlige felles utgifter i så henseende med et årlig beløp.

27/2010
RETT KOPI BEKREFTES
Synne Offenberg Bye
Advokat

Sameiet/velforeningen skal forestå drift og vedlikehold av tekniske anlegg som ikke overtas av kommunen.

8. TILKNYTNINGSGEBYR
Det skal beregnes tilknytningsgebyr etter det til enhver tid gjeldende gebyrregulativ for vann og avløp, for bebyggelsen i området.

9. REFUSJON
Denne avtalen inneholder ingen begrensninger i utbyggers rett etter plan- og bygningslovens bestemmelser til å kreve refusjon av sine investeringer hos andre i refusjonsberettigede tiltak for vei, erverv av veggrunn og vann- og avløp mv.

10. REFORHANDLING AV AVTALEN
Hver av partene har anledning til å ta opp spørsmålet om reforhandling av avtalen. Eventuell reforhandling av avtalen skal baseres på de lovregler som til enhver tid gjelder for opprettelse av utbyggingsavtaler.

11. IKRAFTTREDELSE
Denne avtalen trer i kraft når den er godkjent av Ullensaker Herredsstyre og undertegnet av begge parter.

12. TINGLYSING
Partene er enig om at avtalen skal tinglyses på følgende gnr/bnr: 135/124, 135/150, 135/151 og 135/170.
Kommunen sørger for at avtalen tinglyses på eiendommene. Utbygger dekker kostnadene i forbindelse med tinglysingen.

Når utbygger anser at utbyggingen av området er avsluttet og hans forpliktelser etter denne avtale er oppfylt, skal han sende en skriftlig melding til kommunen med redegjørelse for oppfyllelse av hans forpliktelser etter denne avtale, samt påpeke eventuelle mangler i oppfølgingen fra kommunens side. Når partene er enige om at forpliktelsene etter denne avtale er oppfylt, skal kommunen sørge for at avtalen slettes fra grunnboka.

13. KUNNGJØRING
Utbygger dekker alle kostnader til kunngjøringer i forbindelse med oppstart av forhandlinger, høring av forslag til avtale og endelig utbyggingsavtale.

14. AVTALEFORSTÅELSE OG TVISTER
Eventuelle tvister vedrørende denne avtalen avgjøres i mangel av minnelighet ved vanlig domstolsbehandling.

2.7.2010
RETT KOPI BEKREFTES
Synne Offenberg Bye
Advokat

15. OPPLYSNINGSPLIKT

Utbygger plikter å opplyse alle kjøpere/leietakere/interessenter om utbyggingsavtalen, samt reguleringsplan med bestemmelser før avtale om kjøp/bortleie sluttes.

Avtalen er undertegnet i 4 eksemplarer, hvorav ett til hver av partene og to for tinglysing.

Jessheim Stadion Holding AS
Org.nr. 892 108 552

Dato og underskrift
16/3-10

BJØRN TORE HAGNESS
HORTEN JOHANNESEN

Ullensaker kommune
Org. nr. 933 649 768

Dato og underskrift

Ullensaker kommune

Backe Prosjekt AS org.nr. 994 171 658,
Hjemmelshaver til eiendommene gnr 135 bnr. 150 og gnr. 135 bnr. 151 samtykker til tinglysing på disse eiendommene

sted dato
(sign.)

ERIK GJELSVIK

(sign.)

TERJE FALSTAD

2.7.2010
RETT KOPI BEKREFTES
Synne Offenberg Bye
Advokat

FØYEN Advokatfirma DA
C.J. Hambros plass 2 D
P.O. Box 7086 St. Olavs plass
0130 OSLO

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 135 bnr 882 snr 1-36, 883 og 884 i Ullensaker kommune

Eiendommene gnr 135 bnr 882, 883 og 884 vil bli bebygd med boligbygg som skal seksjoneres. Det vil bli etablert et sammenhengende parkeringsanlegg i bygningenes underetasjer, beliggende på hver av de tre eiendommene. Parkeringsanlegget fremgår av vedlagte skisse, Bilag 1. Seksjonseierne i de tre eiendommene vil få bruksrett til parkeringsplass og boder i anlegget i samsvar med de respektive eierseksjonssameienes interne regler. Bruksretthaverne har atkomst til parkeringsanlegget slik at:

- Eiendommen gnr 135 bnr 882 snr 1-36 har atkomstrett over parkeringsanlegget i gnr 135 bnr 883 og bnr 884
- Eiendommen gnr 135 bnr 883 har atkomstrett over parkeringsanlegget i gnr 135 bnr 882 og bnr 884
- Eiendommen gnr 135 bnr 884 har atkomstrett over parkeringsanlegget i gnr 135 bnr 882 og bnr 883

Bruksrettshaverne plikter forestå og bekoste drift, vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger av parkeringsanlegget i fellesskap. Videre plikter bruksrettshaverne å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler for parkeringsanlegget.

Utbygger, Jessheim Stadion Bolig AS (org nr 991 910 921), har rett til å endre kjøreretning og kjøremønster i parkeringsanlegget for å overholde offentlige forpliktelser og vedtak, herunder reguleringsbestemmelsene for området.

Ullensaker, 20/3-2013

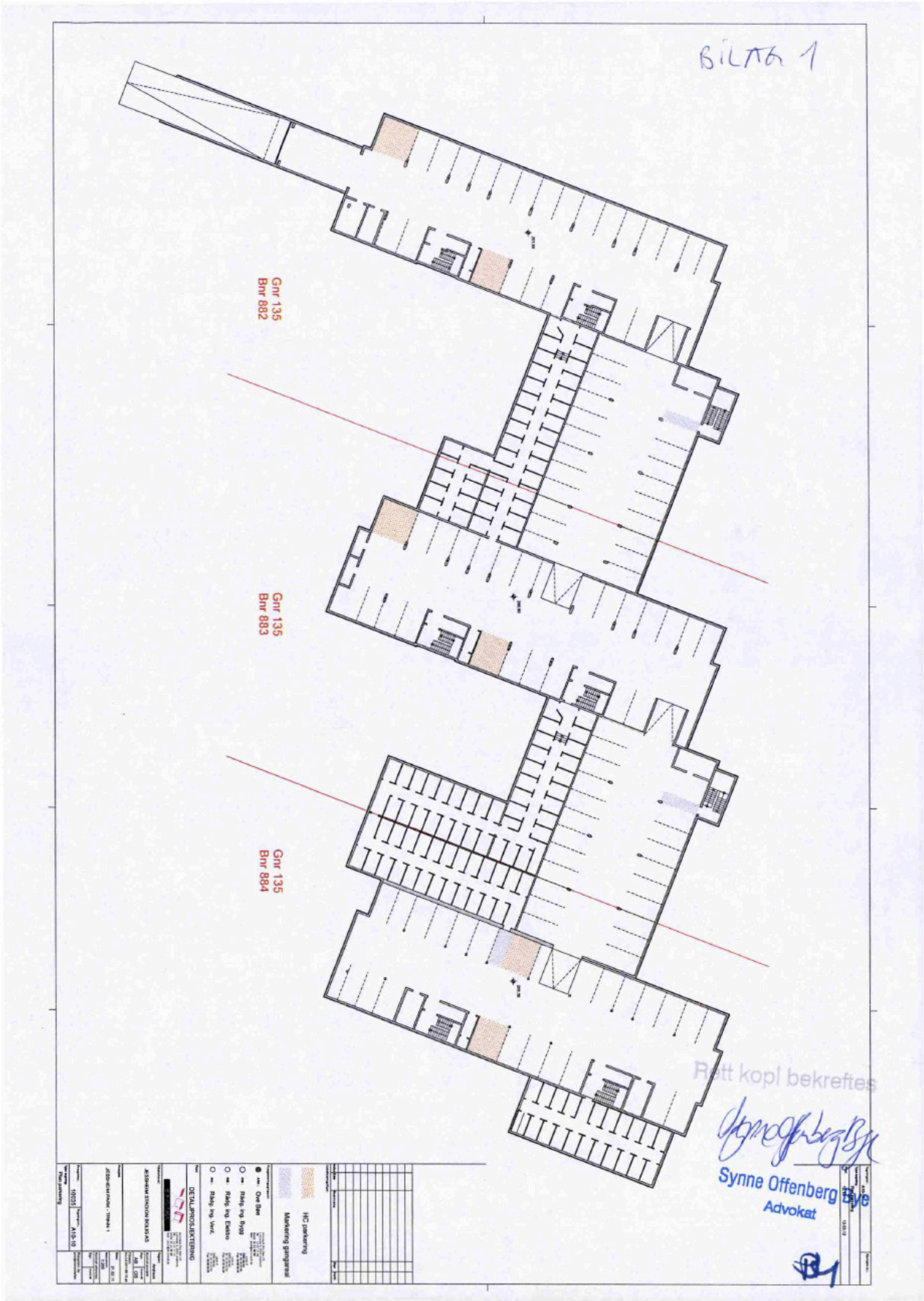
Jessheim Stadion Bolig AS
(org nr 991 910 921)

Roger Marthinussen
etter fullmakt

Doknr: 297708 Tinglyst: 15.04.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Synne Offenberg Bye
Advokat


BILAG 1
Gnr 135
Bnr 882
Gnr 135
Bnr 883
Gnr 135
Bnr 884
Rett kopi bekreftes
Synne Offenberg Bye
Advokat

FØYEN Advokatfirma DA
C.J. Hambros Plass 2 A
Postboks 7086 St. Olavs Plass
0130 OSLO

Org.nr. 987 603 054

ERKLÆRING FELLESAREAL
Vedrørende gnr 135 bnr 883 i Ullensaker kommune

Fremtidig fellesareal på gnr 135 bnr 883
Innehavere av gnr 135 bnr 170 og innehavere av eiendommer som vil bli fradelt fra gnr 135 bnr 170 og eventuelt oppdelt i eierseksjoner samt innehavere av gnr 135 bnr 882 og gnr 135 bnr 884 har sammen med innehavere av gnr 135 bnr 883 rett til å bruke fellesareal på gnr 135 bnr 883. Arealet er markert med grønt på vedlagte skisse, BILAG 1

Bruksrettshaverne plikter å bekoste drift, vedlikehold og oppgradering av arealet sammen med innehaverne av gnr 135 bnr 883. Bruksrettshaverne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler for arealet.

Ullensaker 16.april 2013

Jessheim Stadion Bolig AS
Org nr 991 910 921

Roger Marthinussen
etter fullmakt

Doknr: 334205 Tinglyst: 25.04.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI BEKREFTES

Synne Offenberg Bye
Advokat


Tillegg i grunn (TG-1)
Tillegg i grunn (TG-2)
Tillegg i grunn (TG-3)
Tillegg i grunn (TG-4)
Tillegg i grunn (TG-5)
Tillegg i grunn (TG-6)
Tillegg i grunn (TG-7)
Tillegg i grunn (TG-8)
GBNR 135/883
BILAG 1
RETT KOPI BEKREFTES
Synne Offenberg Bye
Advokat
Fase: SEKSJONERING - HUS B
Tegner: Sigrid
Tiltakshaver: JESSHEIM STADION BOLIG AS
Prosjekt: JESSHEIM PARK - TRINN 2
gnr 135, bnr. 883
Prosjektnr: 11024
Tegningsnr.: A81-102
Type tegning: Seksjonering sit.plan
Dato: 21.09.12
Målestokk: 1:250

ERKLÆRING FELLESAREAL
Vedrørende gnr 135 bnr 884 i Ullensaker kommune

Fremtidig fellesareal på gnr 135 bnr 884
Innehavere av gnr 135 bnr 170 og innehavere av eiendommer som vil bli fradelt fra gnr 135 bnr 170 og eventuelt oppdelt i eierseksjoner samt innehavere av gnr 135 bnr 882 og gnr 135 bnr 883 har sammen med innehavere av gnr 135 bnr 884 rett til å bruke fellesareal på gnr 135 bnr 884. Arealet er markert med grønt på vedlagte skisse, BILAG 1

Bruksrettshaverne plikter å bekoste drift, vedlikehold og oppgradering av arealet sammen med innehaverne av gnr 135 bnr 884. Bruksrettshaverne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler for arealet.

Ullensaker 16.desember 2013

Jessheim Stadion Bolig AS
Org.nr 991 910 921

Roger Marthinussen
etter fullmakt

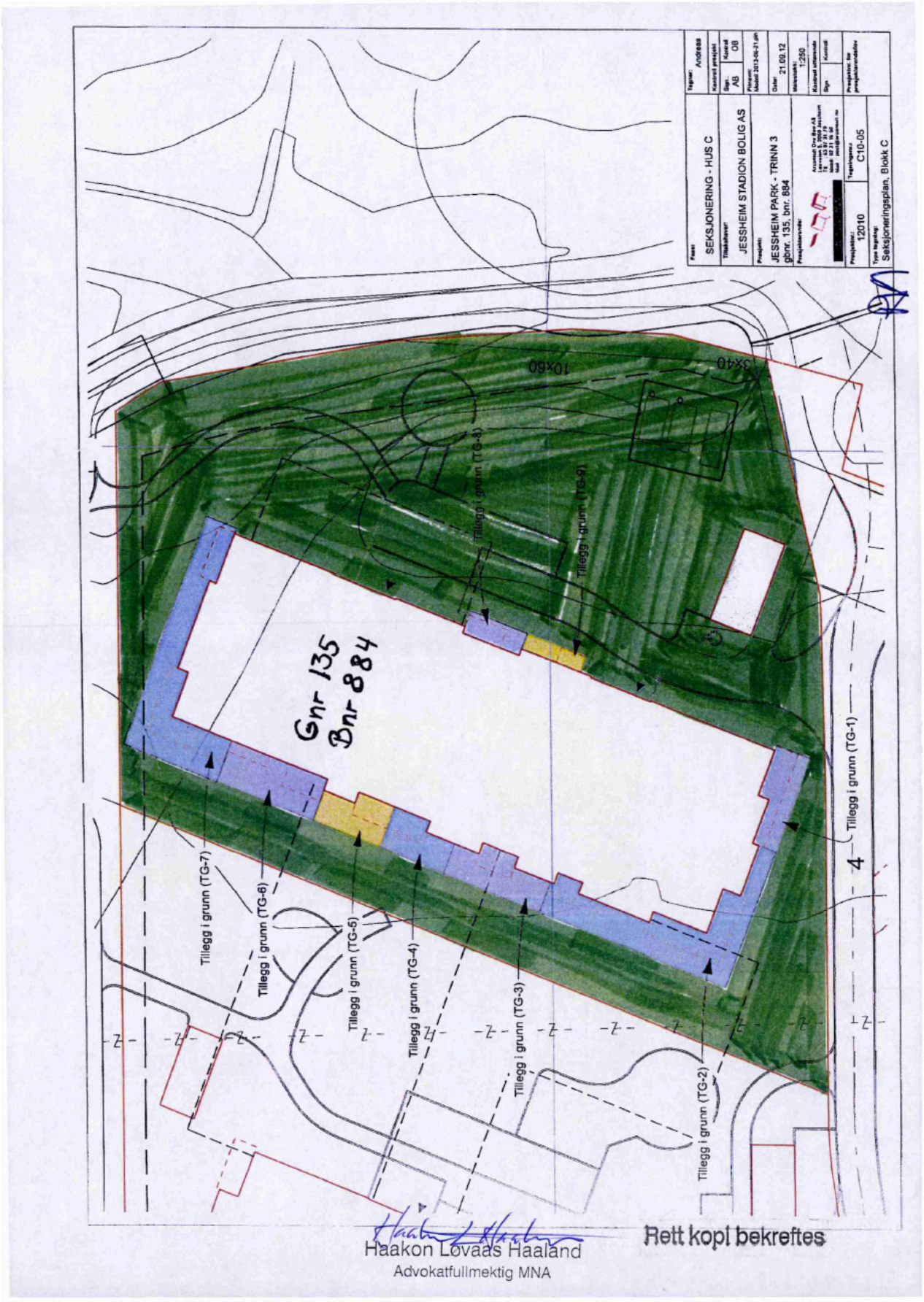
Doknr: 113802 Tinglyst: 10.02.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

*Rettighetshaver gnr. 135 bnr. 882 snr. 1-36 og gnr. 135 bnr. 883 snr. 1-36.

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Haakon Løvaas Haaland
Advokatfullmektig MNA


SEKSJONERING - HUS C
JESSHEIM STADION BOLIG AS
JESSHEIM PARK - TRINN 3
gbnr. 135, bnr. 884
12010
C10-05
Seksjoneringsplan, Blokk C
Gnr 135
Bnr 884
10x60
3x40
Tillegg i grunn (TG-1)
Tillegg i grunn (TG-2)
Tillegg i grunn (TG-3)
Tillegg i grunn (TG-4)
Tillegg i grunn (TG-5)
Tillegg i grunn (TG-6)
Tillegg i grunn (TG-7)
Tillegg i grunn (TG-8)
Tillegg i grunn (TG-9)
Rett kopi bekreftes
Haakon Lovaas Haaland
Advokatfullmektig MNA

DNB

Statens Kartverk
Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

Vår ref.: 93500001

20. januar 2014

SAMTYKKE TIL TINGLYSING I GNR. 135, BNR. 884 I ULLENSAKER KOMMUNE

Det gis med dette samtykke til tinglysing av erklæring om fellesareal datert 16.12.2013 for innehavere av gnr. 135, bnr. 170 og innehavere av eiendommer som vil bli fradelt gnr. 135, bnr. 170, samt innehavere av gnr. 135, bnr. 882, bnr. 883 og bnr. 884 rett til å bruke fellesareal på gnr. 135, bnr. 884..

Med vennlig hilsen
for DNB Eiendom AS

Kari Rimmereid

DNB Eiendom AS
0021 OSLO
Org.nr.: 910 968 955

Kari Rimmereid
prosjektoppgjør
telefon 24045933
DNB Elendom.AS

På vegne av DNB Eiendom samtykker vi i tinglysing av vedlagte dokumenter nevnt i dette brev

Sted/dato:

signatur

Doknr: 72654 Tinglyst: 19.01.2022
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING FELLESAREAL

Vedrørende
gbnr. 135/882, 135/883, 135/884, 135/914, 5/21 og 5/161
i
Ullensaker kommune

Innehavere av gbnr. 135/882 snr 1-36, 135/883 snr 1-36, 135/884 snr 1-40, 135/914 snr 1-72, 5/21 og 5/161 har gjensidig rett til å bruke fellesarealer på eiendommene som nevnt.
Arealet er markert med blått på vedlagte kartskisse, vedlegg 1.

Bruksrettshaverne plikter i felleskap å bekoste drift, vedlikehold og oppgradering av arealet sammen med de respektive innehaverne av arealene. Bruksrettshaverne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler for arealet.

Det samtykkes til at erklæringen tinglyses på aktuelle eiendommer.

Innsender iht. folgebrev-
Innsender ikke oppgitt:
885 719 392
org.nr./fodselsnr.

Jessheim Stadion Bolig AS, som er rettighetshaver i henhold til urådighetserklæring, samtykker til tinglysing av erklæringen på gnr. 5 bnr. 161.

Ullensaker 19. november 2021

For gbnr. 135/882: Sameiet Jessheim Park 1 – Org.nr. 911 825 201 snr. 1-36

Styreleder PÅL TORNEBY

Styremedlem ANJA BUCHHOLZ

For gbnr. 135/883: Sameiet Jessheim Park 2 – Org.nr. 912 400 557 snr. 1-36

Styreleder JARLE LØNSETH-VIDTUN

Styremedlem TOVE KARLSEN

For gbnr. 135/884: Sameiet Jessheim Park 3 – Org.nr. 913 397 002 snr. 1-40

Styreleder GEIR ANDA

Styremedlem ÅSE GRØNLI

For gbnr. 135/914: Sameiet Jessheim Park 6 – Org.nr. 821 030 552 snr. 1-72

Styreleder FRODE LENNING

Styremedlem UNNI T. GISMERVIK

For gbnr. 5/21: Jessheim Stadion Bolig AS – Org.nr. 991 910 921

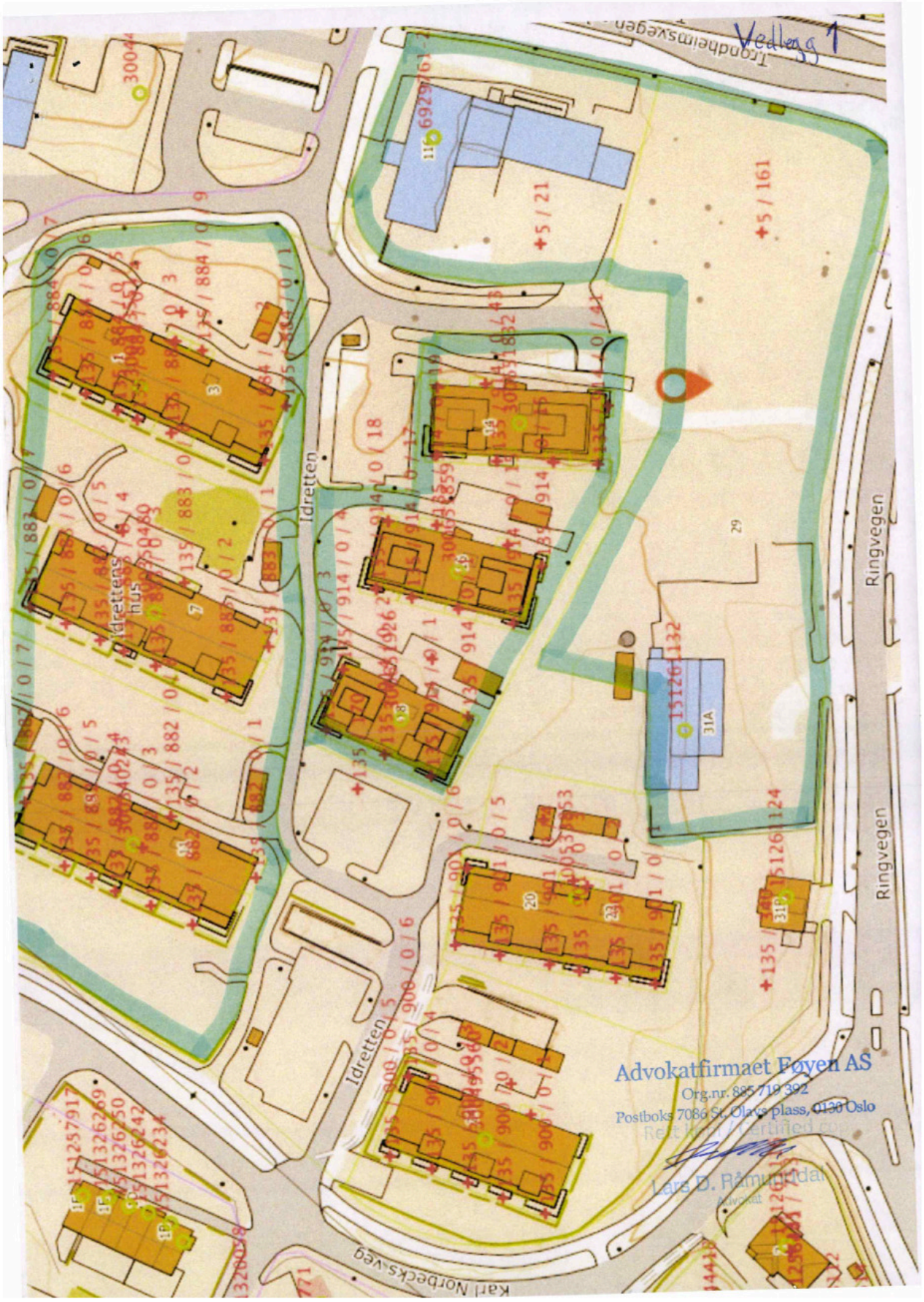
Etter fullmakt ROGER MARTHINUSSEN

Advokatfirmaet Føyen AS
Org.nr. 885 719 392
Postboks 7086 St. Olavs plass, 0130 Oslo
Rett kopi / Certified copy

Lars D. Råmunddal
Advokat

For gbnr. 5/161: Backe Prosjekt AS – Org.nr. 994 171 658 OG FOR RETTIGHETSHAVER JESSHEIM STADION BOLIG AS – ORG. NR. 991 910 921

Etter fullmakt ROGER MARTHINUSSEN


Vedlegg 1
Trondheimsveien
Idretten
Idrettens hus
Ringvegen
Ringvegen
Karl Nordecks veg
Advokatfirmaet Føyen AS
Org.nr. 885 719 392
Postboks 7086 St. Olavs plass, 0130 Oslo

Attestert kopi av dok.nr. 2014/173790/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 13:27
Kartverket

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601566756
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
933649768	ULLENSAKER KOMMUNE	Postboks 470, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
991910921	JESSHEIM STADION BOLIG AS		Postboks 358, 1326 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0235	135	884

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	135	884	0	1	883 / 32783	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	135	884	0	2	1132 / 32783	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	135	884	0	3	776 / 32783	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	135	884	0	4	647 / 32783	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	135	884	0	5	517 / 32783	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	135	884	0	6	764 / 32783	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	135	884	0	7	1165 / 32783	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	135	884	0	8	521 / 32783	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	135	884	0	9	472 / 32783	Boligseksjon	Nei	Ja
0235	135	884	0	10	883 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	11	1133 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	12	776 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	13	647 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	14	517 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	15	790 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	16	1163 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 173790 Tinglyst: 03.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	135	884	0	17	521 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	18	473 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	19	883 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	20	1133 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	21	776 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	22	647 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	23	517 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	24	790 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	25	1163 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	26	521 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	27	472 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	28	883 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	29	1133 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	30	776 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	31	647 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	32	495 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	33	790 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	34	1163 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	35	521 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	36	472 / 32783	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	884	0	37	1389 / 32783	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	884	0	38	1167 / 32783	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	884	0	39	1274 / 32783	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	884	0	40	1391 / 32783	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

25.02.2014 08.48

Returneres til:

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0235	Ullensaker	135	884		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
991910921	JESSHEIM STADION BOLIG AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	883	TG	13	B	647		25	B	1163		37	B	1389	TB	49			
2	B	1132	TG	14	B	517		26	B	521		38	B	1167	TB	50			
3	B	776	TG	15	B	790		27	B	472		39	B	1274	TB	51			
4	B	647	TG	16	B	1163		28	B	883		40	B	1391	TB	52			
5	B	517	TG	17	B	521		29	B	1133		41				53			
6	B	764	TG	18	B	473		30	B	776		42				54			
7	B	1165	TG	19	B	883		31	B	647		43				55			
8	B	521	TG	20	B	1133		32	B	495		44				56			
9	B	472	TG	21	B	776		33	B	790		45				57			
10	B	883		22	B	647		34	B	1163		46				58			
11	B	1133		23	B	517		35	B	521		47				59			
12	B	776		24	B	790		36	B	472		48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 32783 = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
29.11.20	R. MARTHINUSSEN E.F. FRA JESSHEIM STADION BOLIG A.

SF-0217-1 06.2011 SignForm AS www.signform.no

Side 1 av 3

Rett kopi bekreftes
KRISTINE WANG
ADVOKAT MNA

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Jessheim, 29.11.2013 Roger Marthinussen e.f. fra Jessheim Stadion Bolig AS		

Rett kopi bekreftes
KRISTINE WANG
ADVOKAT MNA

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd)
Eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
135	884		1-40

kommune

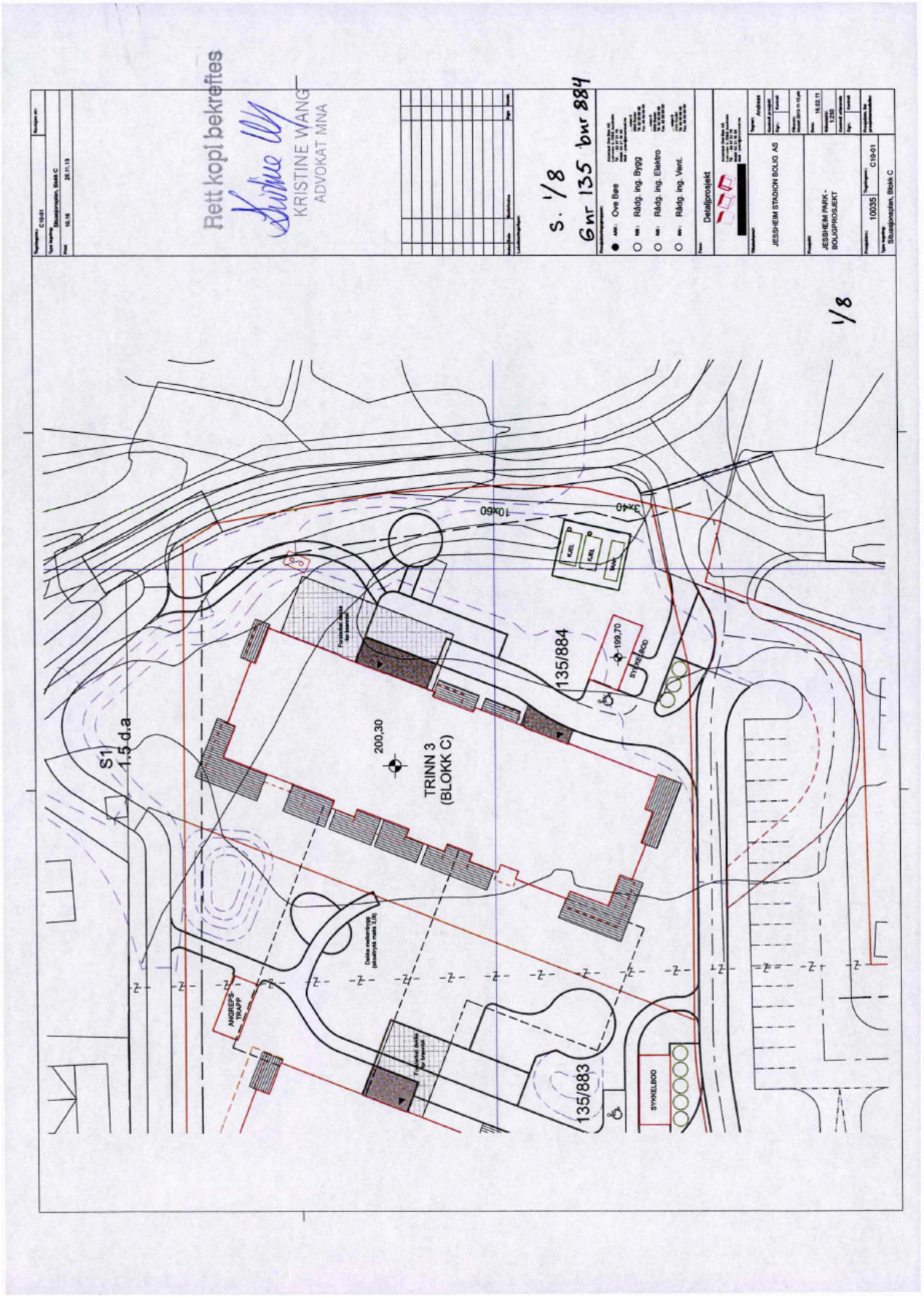
Sted og dato	Stempel og underskrift
Jessheim, 25.02.2014	Matthew Landry Gjensaker kommune 2051 JESSHEIM

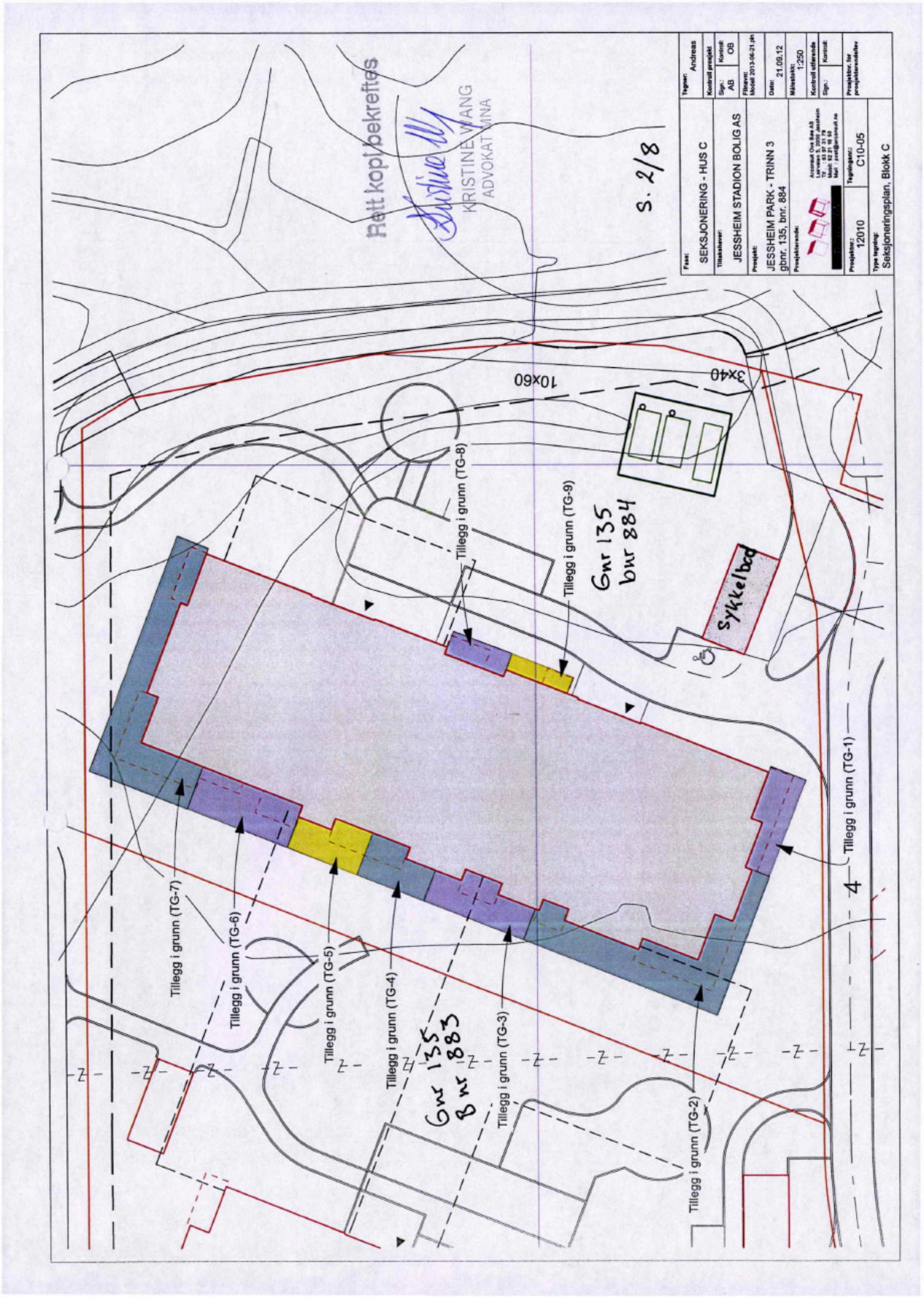
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Rett kopi bekreftes
KRISTINE WANG
ADVOKAT MNA

Dato	Partenes underskrift
29.11.13	P. Hanssen — R. MARTHINUSSEN E.F. FRA JESSHEIM STADION BOLIG AS


Rett kopi bekreftes
KRISTINE WANG
ADVOKAT MNA
S. 1/8
Gnr 135 bnr 884
1/8
JESSHEIM STADION BOLIG AS
JESSHEIM PARK - BOLIGPROSJEKT
Detaljprosjekt
Ove Bøe
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. Vent.
10460
3x40
135/884
199,70
SYKKELBOD
200,30
TRINN 3
(BLOKK C)
S1
1.5 d.a
135/883
SYKKELBOD
ANGREPS-TRAPP


Ikke kopi/bekreftes
KRISTINE WANG
ADVOKATFIRMA
s. 2/8
Fase: SEKSJONERING - HUS C
Tiltakshaver: JESSHEIM STADION BOLIG AS
Prosjekt: JESSHEIM PARK - TRINN 3
gbnr. 135, bnr. 884
Dato: 21.09.12
Målestokk: 1:250
Prosjektnr: 12010
Tegningsnr: C10-05
Type tegning: Seksjoneringsplan, Blokk C
10x60
3x40
Gnr 135
bnr 884
Sykkelbod
Gnr 135
Bnr 883
Tillegg i grunn (TG-1)
Tillegg i grunn (TG-2)
Tillegg i grunn (TG-3)
Tillegg i grunn (TG-4)
Tillegg i grunn (TG-5)
Tillegg i grunn (TG-6)
Tillegg i grunn (TG-7)
Tillegg i grunn (TG-8)
Tillegg i grunn (TG-9)

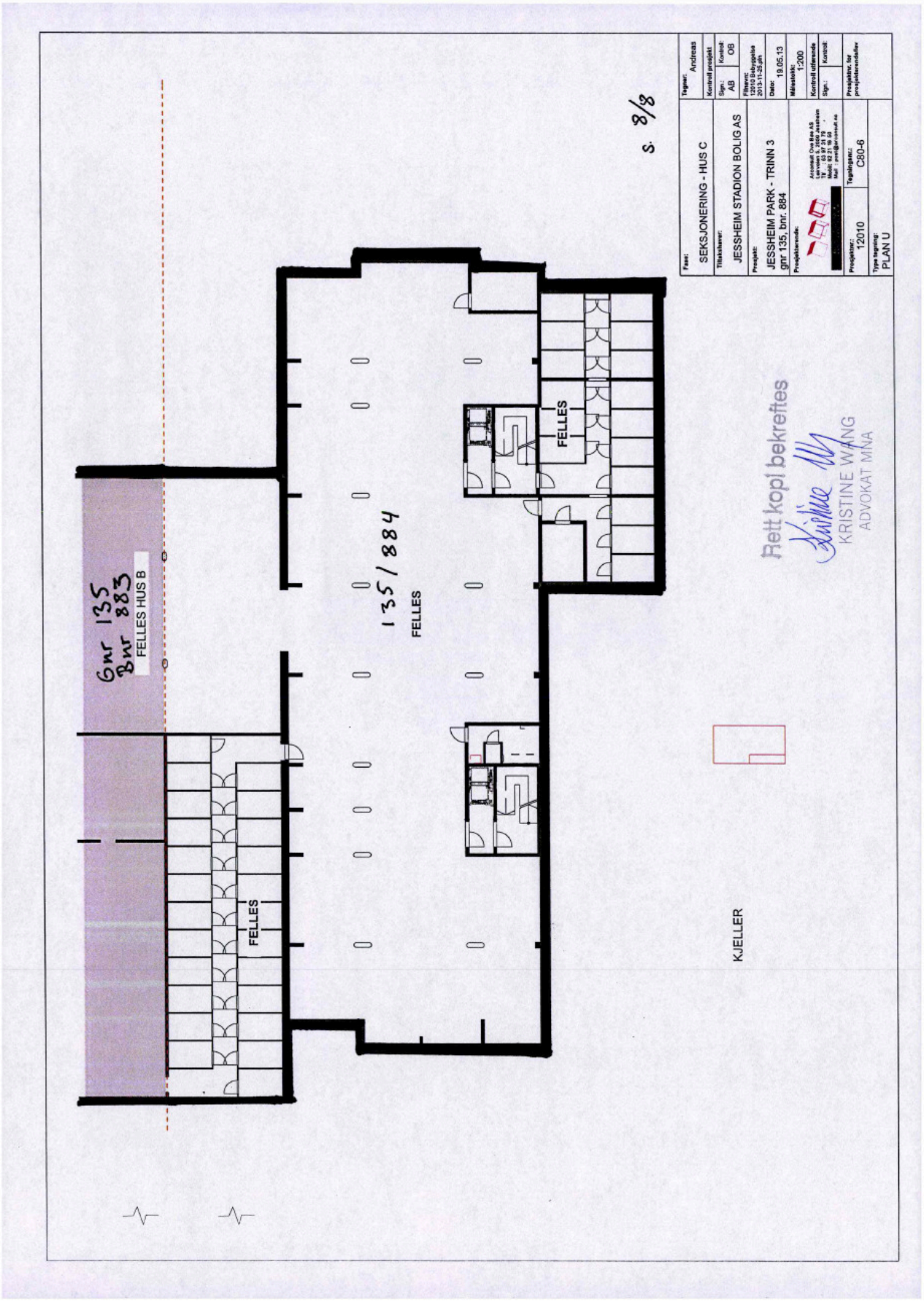

S. 3/8
Fase: SEKSJONERING - HUS C
Tiltakshaver: JESSHEIM STADION BOLIG AS
Prosjekt: JESSHEIM PARK - TRINN 3 gnr 135, bnr. 884
Tegner: Andreas
Kontroll prosjekt
Sign: AB
Kontroll: OB
Filnavn: 12010 Plantegninger 2013-11-25.pln
Dato: 19.05.13
Målestokk: 1:200
Kontroll utførende
Sign:
Kontroll:
Prosjektnr.: 12010
Tegningsnr.: C80-1
Prosjektnr. for prosjekterende/leder
Type tegning: PLAN 1
TG-1
TG-2
TG-3
TG-4
TG-5
TG-6
TG-7
TG-8
TG-9
S-NR 1
S-NR 2
S-NR 3
S-NR 4
S-NR 5
S-NR 6
S-NR 7
S-NR 8
S-NR 9
1 ETASJE
Rett kopi bekreftes
KRISTINE WANG
ADVOKAT MNA

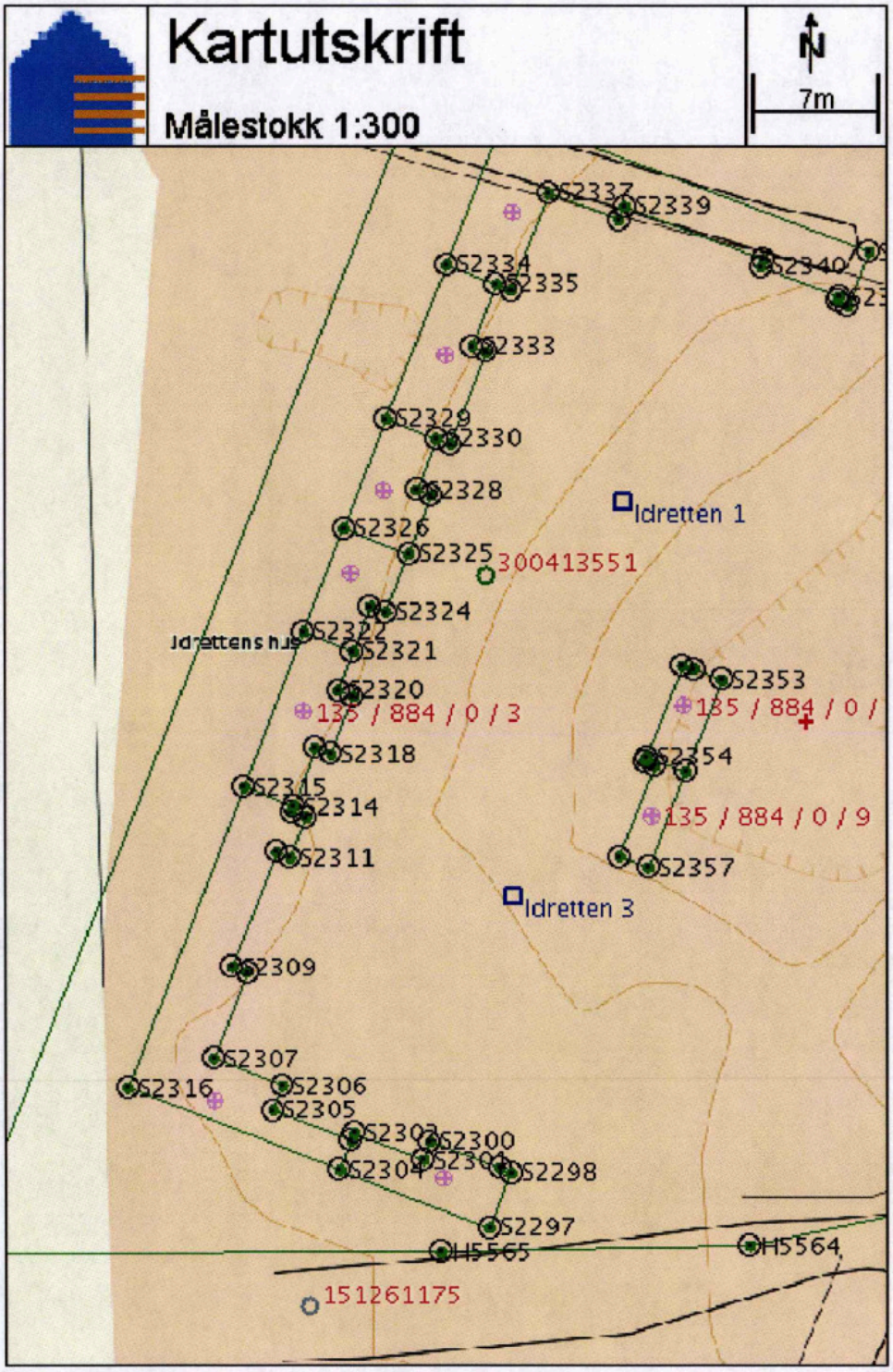

S. 4/8
Fase: SEKSJONERING - HUS C
Tegnet: Andreas
Kontroll prosjekt
Sign: AB
Kontr: OB
Tiltakshaver: JESSHEIM STADION BOLIG AS
Filnavn: 2013 Bebyggelse 2013-12-05.pln
Prosjekt: JESSHEIM PARK - TRINN 3 gnr 135, bnr. 884
Dato: 19.05.13
Målestokk: 1:200
Prosjekterende: Arcomet Oslo Bes AS Lørenveien 5, 2000 Jessheim Tlf: 63 81 01 80 Mob: 92 21 12 39 Mail: post@arcomet.no
Kontroll utførende
Sign:
Kontr:
Prosjektnr.: 12010
Tegningsnr.: C80-2
Prosjektnr. for prosjekterendefirm
Type tegning: PLAN 2
S-NR 10
S-NR 11
S-NR 12
S-NR 13
S-NR 14
S-NR 15
S-NR 16
S-NR 17
S-NR 18
KJØKKEN/ OPPHOLD
SOV
BAD / VASK
BAD/VASK
BOD
GARDGANG
FELLES
2 ETASJE
Rett kopi bekreftes
KRISTINE WANG
ADVOKAT MNA

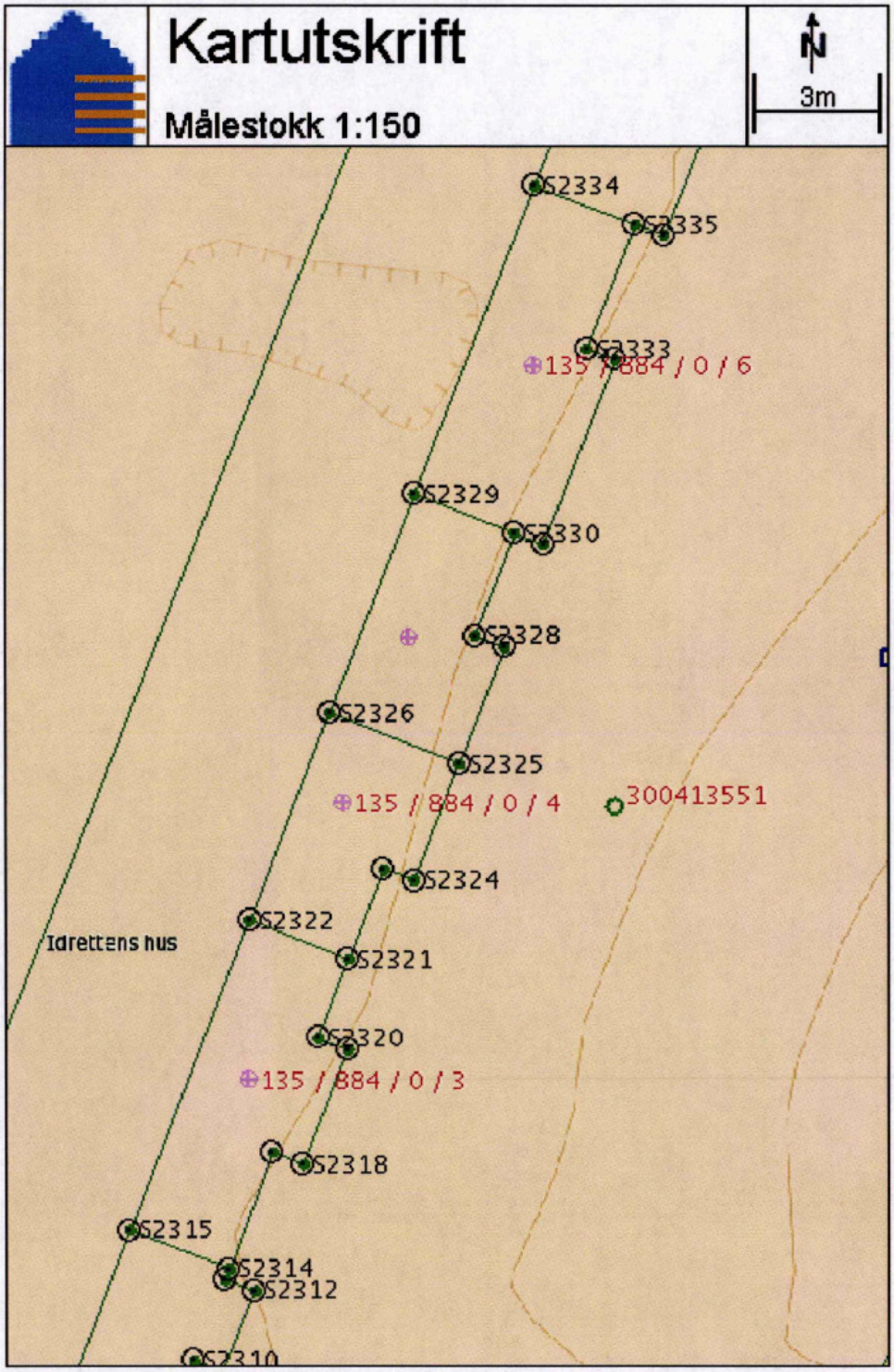

S. 5/8
Fase: SEKSJONERING - HUS C
Tiltakshaver: JESSHEIM STADION BOLIG AS
Prosjekt: JESSHEIM PARK - TRINN 3
gnr 135, bnr. 884
Tegner: Andreas
Kontroll prosjekt
Sign: AB
Kontr: OB
Dato: 19.05.13
Målestokk: 1:200
Kontroll utførende
Sign: Kontr:
Prosjektnr: 12010
Tegningsnr: C80-3
Type tegning: PLAN 3
Rett kopi bekreftes
KRISTINE WANG
ADVOKAT MNA
S-NR 25
S-NR 24
S-NR 23
S-NR 22
S-NR 21
S-NR 20
S-NR 19
S-NR 26
S-NR 27
3 ETASJE

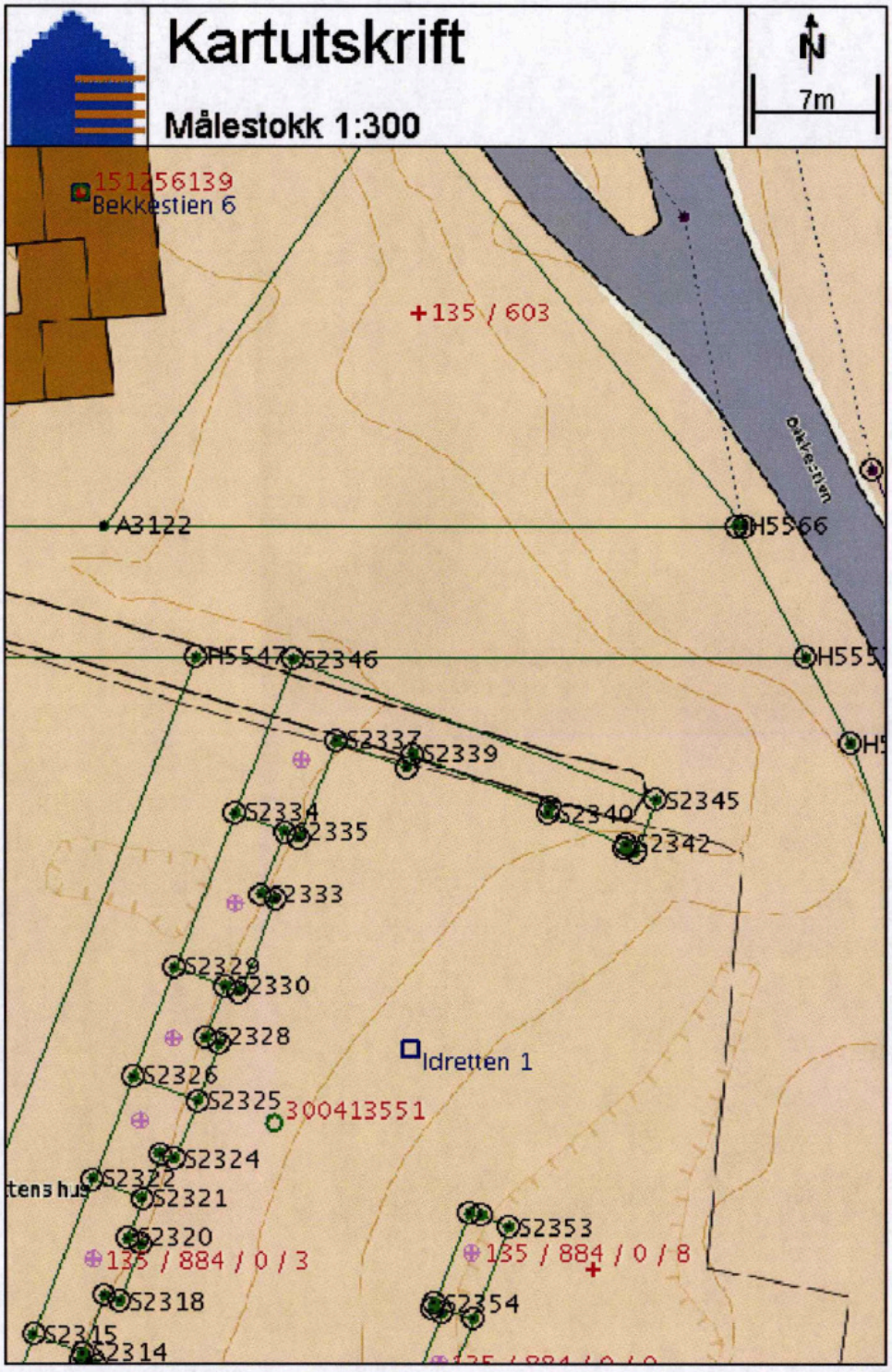

S. 6/8
Fase:
SEKSJONERING - HUS C
Tegner:
Andreas
Kontroll prosjekt
Sign: AB
Kontr: OB
Tiltakshaver:
JESSHEIM STADION BOLIG AS
Prosjekt:
JESSHEIM PARK - TRINN 3
gnr 135, bnr. 884
Dato:
19.05.13
Målestokk:
1:200
Kontroll utførende
Sign:
Kontr:
Prosjektnr.:
12010
Tegningsnr.:
C80-4
Prosjektnr. for prosjekterende/ev
Type tegning:
PLAN 4
S-NR 34
S-NR 33
S-NR 32
S-NR 31
S-NR 30
S-NR 29
S-NR 28
S-NR 35
S-NR 36
4 ETASJE
Rett kopi bekreftes
KRISTINE WANG
ADVOKATFIRMA

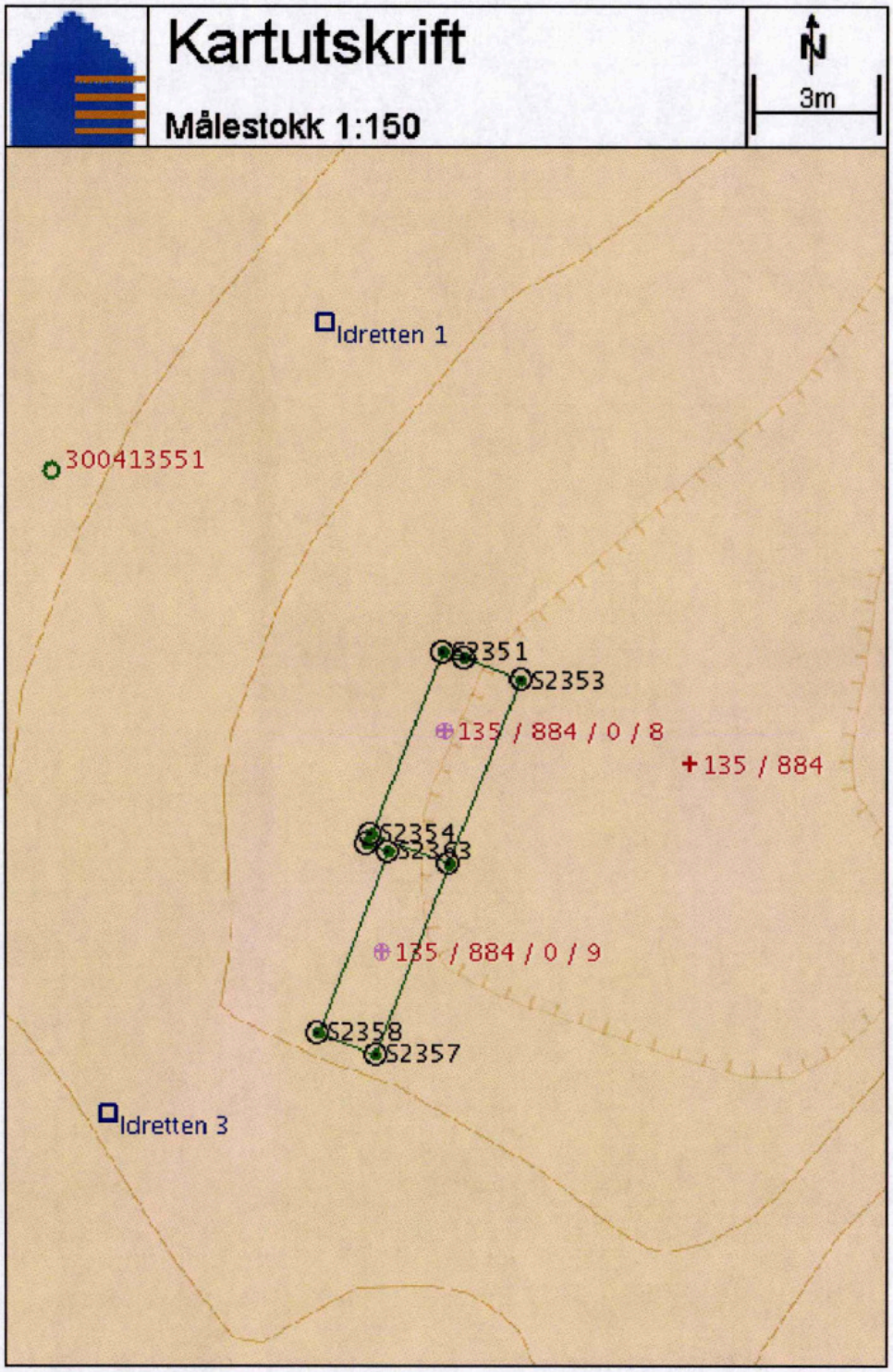
S. 7/8
Fase: SEKSJONERING - HUS C
Tiltakshaver: JESSHEIM STADION BOLIG AS
Prosjekt: JESSHEIM PARK - TRINN 3 gnr 135, bnr. 884
Tegner: Andreas
Sign: AB
Kontr: OB
Filnavn: 2010 Bebyggelse 2021-10-04.pln
Dato: 19.05.13
Målestokk: 1:200
Prosjektnr: 12010
Tegningsnr: C80-5
Type tegning: PLAN 5
Prosjektor. for prosjekterendrer
S-NR 37
S-NR 38
S-NR 39
S-NR 40
TB TERRASSE
KJØKKEN/ OPPHOLD
SOV
BAD
BAD/ VASK
BOD
GARD/GANG
FELLES
TRAPP
VENT
WC
5 ETASJE
Rett kopi bekreftes
KRISTINE WANG
ADVOKATFIRMA


s. 8/8
Gnr 135
Bnr 883
FELLES HUS B
135/884
FELLES
FELLES
FELLES
KJELLER
Rett kopi bekreftes
KRISTINE WANG
ADVOKAT MNA
Fase:
SEKSJONERING - HUS C
Tiltakshaver:
JESSHEIM STADION BOLIG AS
Prosjekt:
JESSHEIM PARK - TRINN 3
gnr 135, bnr. 884
Prosjekterende:
Tegner:
Andreas
Kontroll prosjekt
Sign:
AB
Kontroll
OB
Filnavn:
Dato:
19.05.13
Målestokk:
1:200
Kontroll utførende
Sign:
Kontroll:
Prosjektnr:
12010
Tegningsnr:
C80-6
Prosjektnr. for prosjekterende/leller
Type tegning:
PLAN U


Kartutskrift
Målestokk 1:300
N
7m
S2337
S2339
S2340
S2334
S2335
S2333
S2329
S2330
S2328
Idretten 1
S2326
S2325
300413551
S2324
S2322
S2321
S2320
135 / 884 / 0 / 3
S2318
S2315
S2314
S2311
S2353
135 / 884 / 0 /
S2354
135 / 884 / 0 / 9
S2357
Idretten 3
S2309
S2307
S2316
S2306
S2305
S2303
S2300
S2304
S2298
S2297
H5565
H5564
151261175


Kartutskrift
Målestokk 1:150
N
3m
S2334
S2335
S2333
135 / 884 / 0 / 6
S2329
S2330
S2328
S2326
S2325
135 / 884 / 0 / 4
300413551
S2324
S2322
Idrettens hus
S2321
S2320
135 / 884 / 0 / 3
S2318
S2315
S2314
S2312
S2310


Kartutskrift
Målestokk 1:300
N
7m
151256139
Bekkestien 6
+135 / 603
A3122
H5566
H5547
S2346
S2337
S2339
S2345
S2334
S2340
S2335
S2342
S2333
S2329
S2330
S2328
Idretten 1
S2326
S2325
300413551
S2324
S2322
S2321
S2320
135 / 884 / 0 / 3
S2353
135 / 884 / 0 / 8
S2318
S2354
S2315
S2314


Kartutskrift
Målestokk 1:150
N
3m
Idretten 1
300413551
S2351
S2353
135 / 884 / 0 / 8
135 / 884
S2354
S2363
135 / 884 / 0 / 9
S2358
S2357
Idretten 3

Ullensaker kommune

Geodata

Kristine Wang
Føyen advokat firma

Vår ref: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato
2013/7262		14.01.2014

SEKSJONERINGSVEDTAK – gnr 135 bnr 884

etter eierseksjonsloven § 9.

GNR/BNR:	135/884
Gjelder	Søknad mottatt første gang av kommunen 17.12.2013, sendt inn av Føyen Advokatfirma DA v/ Kristine Wang. Komplett søknad forelå 08/01 -2013 (beliggenhetskontroll).
Seksjoneringens omfang og bruksformål	1 blokk bebyggelse ønskes seksjonert til 40 bolig seksjoner. Seksjon 1-9 seksjoneres med tilleggsareal i grunn. Avgrensninger til eksklusiv utearealer avklares ved oppmålingsforretning. Seksjon 37-40 seksjoners med tillegg i bygning i form av balkonger.
Tilleggs informasjon	Hver eierseksjon skal ha bruksrett til parkeringsplass og bod som beskrevet i sameievedtekt ledd 4.2. og 4.3

Ullensaker kommune finner at vilkårene for å seksjonere gnr 135 bnr 884 til 40 bolig seksjoner med tilleggsareal i grunn og bygning, er tilstede.

VEDTAK:
Tillatelse for seksjonering av gnr 135 bnr 884 til 40 bolig seksjoner med tilleggsareal i grunn og bygning, utstedes med hjemmel i eierseksjonsloven § 9 samt i henhold til delegert myndighet.

Tillatelse for seksjonering kan ikke side stilles med en ferdigattest. Dette vedtaket er ikke en godkjenning av forhold etter plan og bygningsloven.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages til Fylkesmannen i medhold av § 10 i eierseksjonsloven og kap VI i forvaltningsloven. Eventuell klage må sendes skriftlig til kommunen. Fristen for klage er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er mottatt.

Begjæringen matrikkelføres og sendes til tinglysning etter klagefristens utløp, dersom vedtaket ikke er påklaget, eller andre forhold har oppstått.

Ullensaker kommune
2051 JESSHEIM

Tore Handeland
Avdelingsleder
Geodataavdelingen

Matthew Landry
Rådgiver GIS
Geodataavdelingen

Statens kartverk
Rett kopi bekreftes

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

Postadresse
Postboks 470,
2051 JESSHEIM

Telefon
66 10 80 00
Telefaks
66 10 80 01

Bankkonto - kommunen
8601.41.92400
Bankkonto - skatt
6345.06.02355

Org.nr.
933 649 768

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

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner

Rekvirent iht. følgebrev
Fakturert iht. oppgitt
org.nr./personnr.

Doknr: 115288 Tinglyst: 09.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

TIL TINGLYSING PÅ GNR 135 BNR 170
I ULLENSAKER KOMMUNE

Gnr 135 bnr 882, gnr 135 bnr 883, gnr 135 bnr 884, 900 og 901
har atkomstrett over gnr 135 bnr 170 frem til sine garasjeanlegg som vist i vedlagte skisse, Bilag 1.

Ullensaker, 24.10.2014

Jessheim Stadion Bolig AS
Org nr 991 910 921

Roger Marthinussen
Etter fullmakt

Rett kopi bekreftes
KRISTINE WANG
ADVOKAT MNA



Rett kopi bekreftes
KRISTINE WANG
ADVOKAT MNA

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
88571939?
org.nr./fødselsdato:

STATENS KARTVERK

ERKLÆRING FELLESAREAL

Vedrørende gnr 135 bnr 900 i Ullensaker kommune

Innehaver av gnr 135 bnr 170 og innehavere av eiendommer som vil bli fradelt fra gnr 135 bnr 170 samt innehavere av gnr 135 bnr 882, gnr 135 bnr 883, gnr 135 bnr 884 og gnr 135 bnr 901 har sammen med innehavere av gnr 135 bnr 900, rett til å bruke fellesareal på gnr 135 bnr 900. Arealet er markert med gul farge i vedlagte skisse, Bilag 1.

Bruksrettshaverne plikter å bekoste drift, vedlikehold og oppgradering av arealet sammen med innehaverne av gnr 135 bnr 900. Bruksrettshaverne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler for arealet.

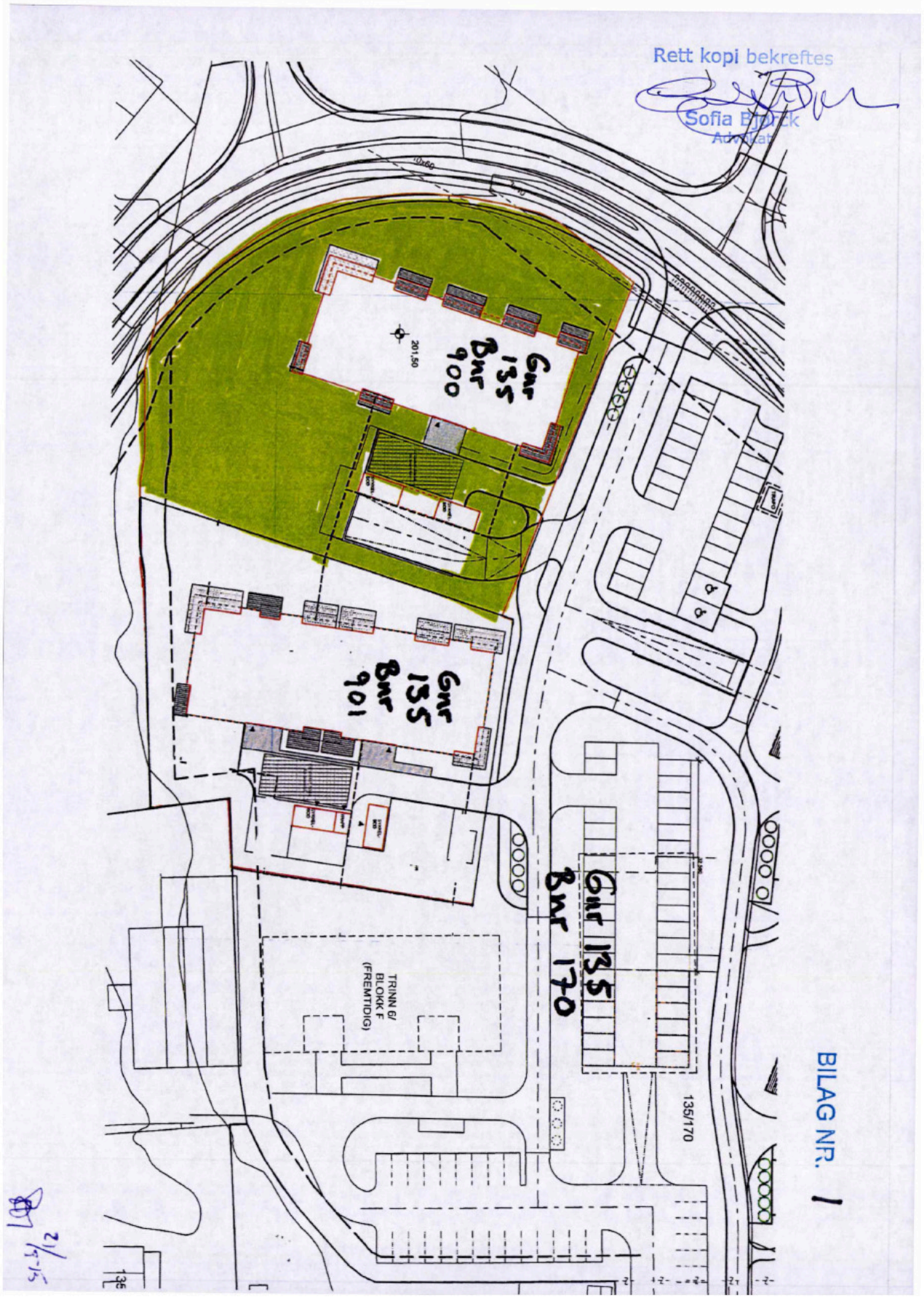
Ullensaker 21. september 2015

Jessheim Stadion Bolig AS
Org nr 991 910 921

Roger Marthinussen
etter fullmakt

Doknr: 882996 Tinglyst: 25.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Sofia Bjørek
Advokat


Rett kopi bekreftes
Sofia Bjørck
Advokat
Gnr 135 Bnr 900
Gnr 135 Bnr 901
Gnr 135 Bnr 170
TRINN 6/ BLOKK F (FREMTIDIG)
135/170
BILAG NR. 1

10/5-16 Oslo
Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
org.nr./fødselsnr.

STATENS KARTVERK

ERKLÆRING FELLESAREAL

Vedrørende gnr 135 bnr 901 i Ullensaker kommune

Innehaver av gnr 135 bnr 170 og innehavere av eiendommer som vil bli fradelt fra gnr 135 bnr 170 samt innehavere av gnr 135 bnr 882, gnr 135 bnr 883, gnr 135 bnr 884 og gnr 135 bnr 900 har sammen med innehavere av gnr 135 bnr 901, rett til å bruke fellesareal på gnr 135 bnr 901. Arealet er markert med gul farge i vedlagte skisse, Bilag 1.

Bruksrettshaverne plikter å bekoste drift, vedlikehold og oppgradering av arealet sammen med innehaverne av gnr 135 bnr 901. Bruksrettshaverne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler for arealet.

Ullensaker 30. mars 2016

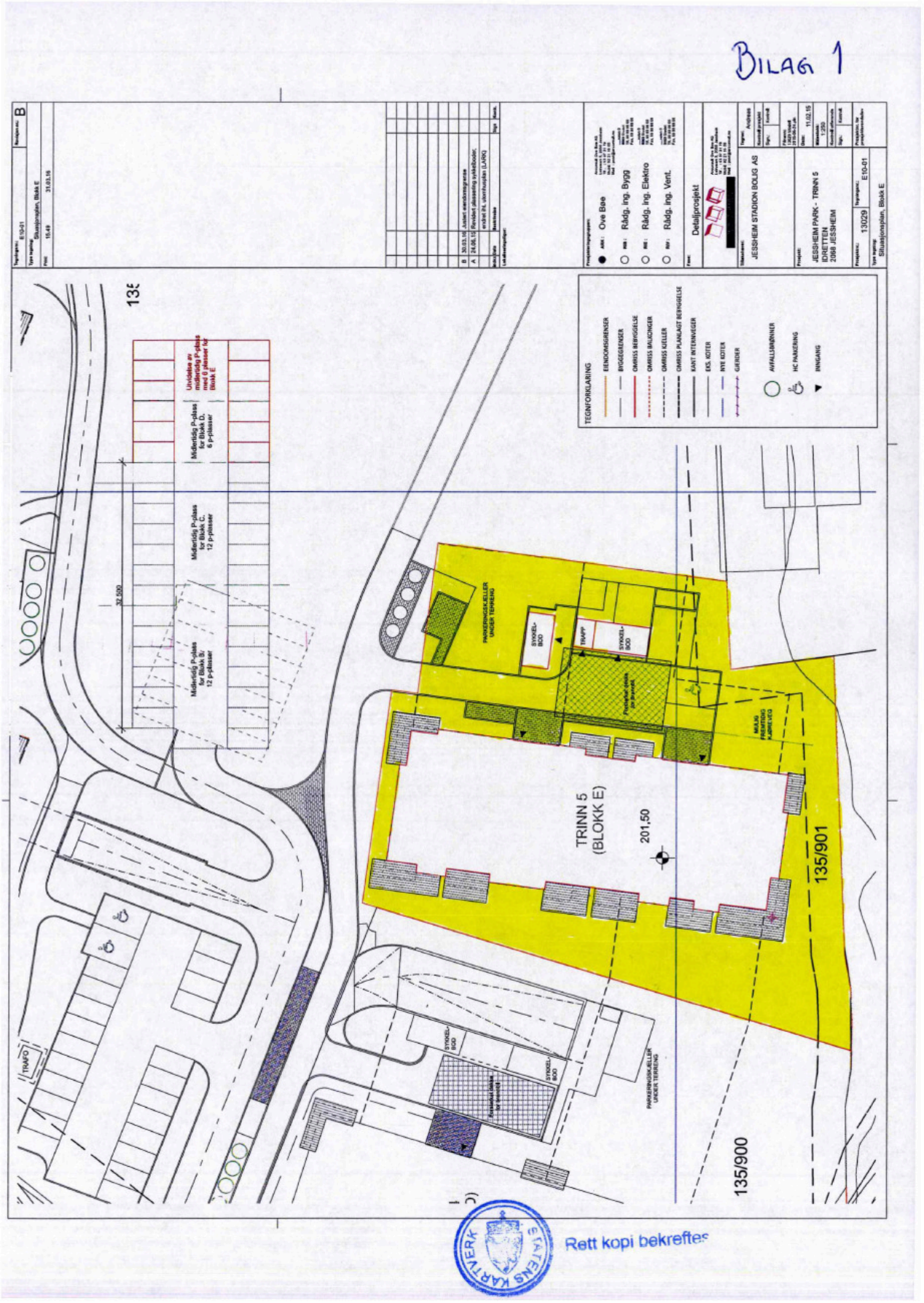
Jessheim Stadion Bolig AS
Org nr 991 910 921

Roger Marthinussen
etter fullmakt

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Doknr: 413261 Tinglyst: 10.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


BILAG 1
TRINN 5
(BLOKK E)
201,50
135/901
135/900
TEGNFORKLARING
Midlertidig P-plass for Blokk C. 12 p-plasser
Midlertidig P-plass for Blokk D. 6 p-plasser
Midlertidig P-plass for Blokk B. 12 p-plasser
Utvidelse av midlertidig P-plass med 6 plasser for Blokk E
32,500
TRAFO
SYKKEL-BOD
TRAPP
PARKERINGSKJELLER UNDER TERRENG
Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Advokatfirmaet Føyen Torkildsen AS
Pb 7086 St. Olavs Plass 2D, NO-0130 Oslo

Tinglysingsgjenpart

EKLÆRING FELLESAREAL
SNR.1-72*
GNR. 135 BNR. 914 I ULLENSAKER KOMMUNE

Innehavere av gnr. 135 bnr. 170 og innehavere av eiendommer som vil bli fradelt fra gnr. 135 bnr. 170, samt innehavere av gnr. 135 bnr. 882, 883, 884, 900 og 901 gis rett til å bruke fellesareal på gnr. 135 bnr. 914. Arealet er markert med blå farge i vedlagte skisse, vedlegg 1. SNR.1-72*

Bruskretthaverne plikter å bekoste drift, vedlikehold og oppgradering av arealet sammen med innehaverne av bnr. 914. Bruksretthaverne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler for arealet.

Bruksretten skal tinglyses som en heftelse på gnr. 135 bnr. 914. SNR. 1-72.

Jessheim 7/6-18

Sted, dato

Doknr: 898503 Tinglyst: 18.06.2018
STATENS KARTVERK

For hjemmelshaver gnr. 135 bnr. 914 SNR.1-72*

Jessheim Stadion Bolig AS org. nr 991 910 921

Roger Marthinussen
IHT. FULLMAKT*

(* Rettet av Jannike Nilsen, 15/6-18
Jannike Nilsen
Advokat)

Rett kopi bekreftes
Jannike Nilsen
Advokat


VEDLEGG 1.
STENGE
STENGES
135170
135901
135900

FØYEN TORKILDSEN

Kartverket Tinglysning
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Att: Sigrid Grindberg

SENDES MED BUD

Ansvarlig advokat	Oslo,	Vår ref.	Deres ref.13135675
Ottar Egset	15. juni 2018	506635	Sak. 18/21342

DOKUMENTER TIL TINGLYSNING GNR. 135 BNR. 914 SNR. 1-72 ULLENSAKER KOMMUNE

Vedlagt følger erklæring vedr. fellesarealer på gnr. 135 bnr. 914 snr. 1-72 i Ullensaker kommunen til tinglysning som heftelse på eiendommen og retur hertil.

Erklæringen er i henhold til avtale med Kartverkets Sigrid Grindberg i telefonsamtale 15. juni 2018 rettet av undertegnede ved påføring av eiendommens seksjonsnumre.

Det bekreftes for øvrig at erklæringen omfatter samtlige seksjoner på eiendommene som gis bruksrett; innehavere av gnr. 135 bnr. 170 og innehavere av eiendommer som vil bli fradelt fra gnr. 135 bnr. 170, samt innehavere av gnr. 135 bnr. 882 *snr.1-36*, bnr. 883 *snr. 1-36*, bnr. 884, *snr. 1-40*, bnr. 900 *snr. 1-31* og bnr. 901 *snr. 1-40*.

Se vedlagte returbrev datert 11. juni 2018.

Tinglysningsgjenpart og bekreftet kopi av fullmakt følger vedlagt.

Da det haster med å få erklæringen tinglyst forut for pågående overtagelser av boligene, bes det om at det tas direkte kontakt med undertegnede på telefon 41 25 96 50 ved eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Føyen Torkildsen AS

Jannike Nilsen
Advokat
jn@foyentorkildsen.no

Vedlegg:
1. Returbrev
2. Erklæring m/vedlegg (pluss tinglysningsgjenpart)
3. Bekreftet kopi av fullmakt
4. Samtykke fra urådighetshaver

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Advokatfirmaet Føyen Torkildsen AS
www.foyentorkildsen.no
Org nr.: NO 885 719 392 MVA

C.J. Hambros plass 2 D
Postboks 7086 St. Olavs plass,
0130 Oslo

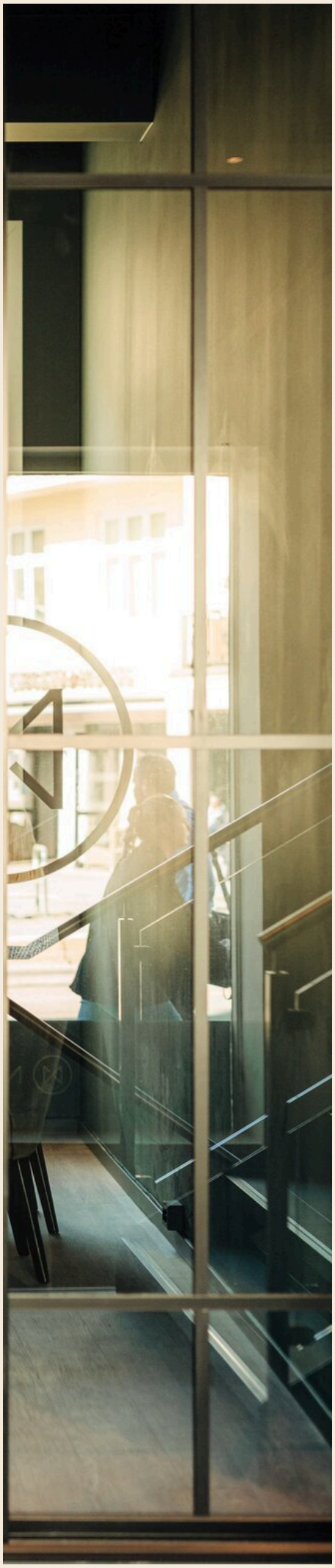
Tlf.: +47 21 93 10 00
Fax: +47 21 93 10 01
E-post: post@foyentorkildsen.no

Velkommen til

Nordvik Jessheim

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

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



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 47-0060/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Idretten 3 2068 JESSHEIM
Matrikkel: Gnr 135, bnr 884, snr 3 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Eskil R. Tyskeberget

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Jessheim
e.tyskeberget@nordvikbolig.no
480 52 461