NORDVIK

Døliringen 29

1 soverom | 43 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Døliringen 29

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
195	Kontaktinfo
198	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
201	Forbrukerinformasjon om budgivning
202	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.01.2026

Nøkkelinformasjon



Ny, innbydende og lys 2-roms fra 2024 med 10 kvm vestvendt balkong. Felles v.vann/fyring. Heis. IN-ordning

Prisantydning	**1 150 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 065 380,-**
Fellesgjeld	**1 914 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**10 914,-**
BRA-i	**43 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

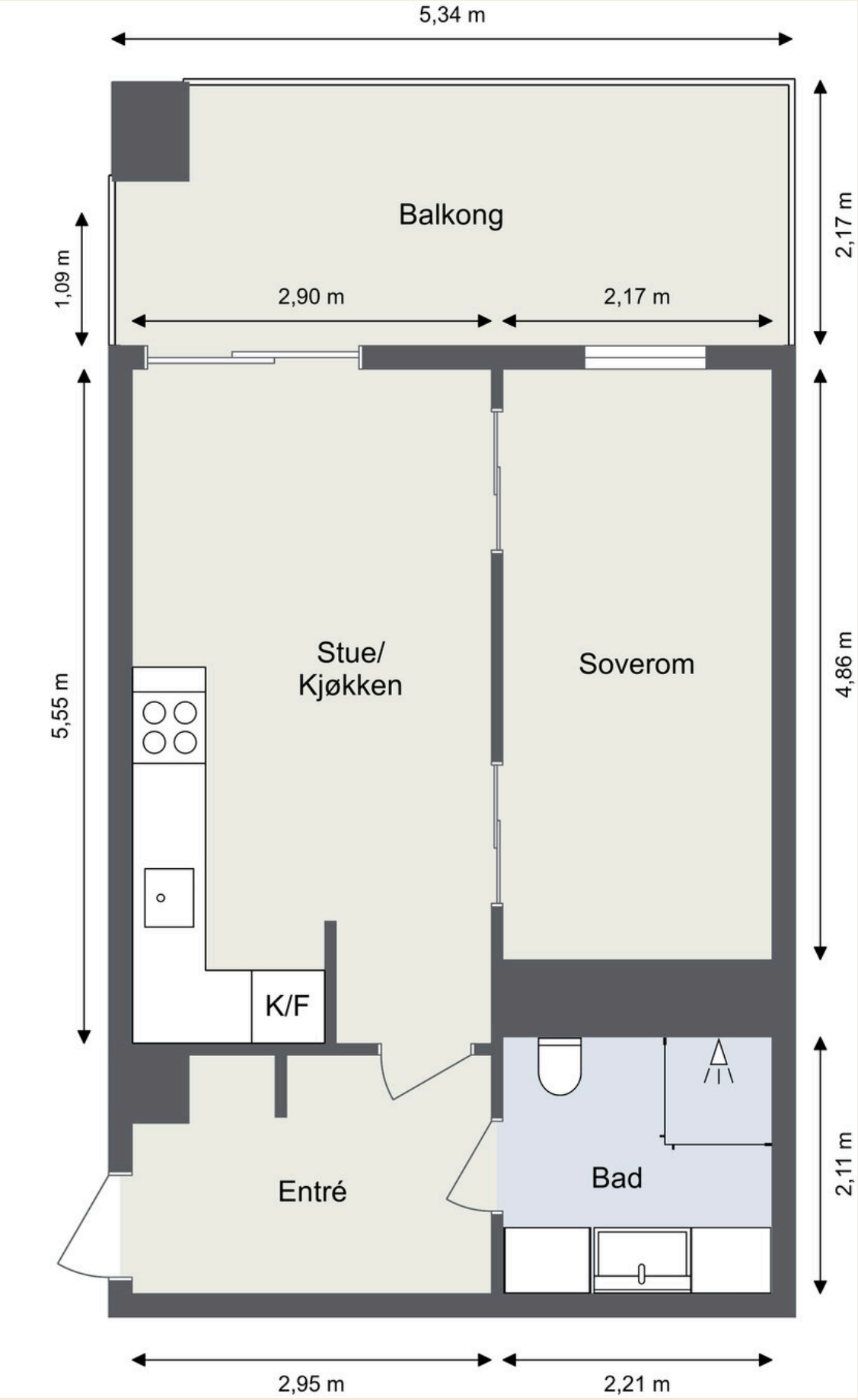
Velkommen til Døliringen 29. Moderne og pen 2-roms leilighet beliggende i 2. etg med heisadkomst. Boligen stod ferdig i 2024 og har en herlig og solrik balkong med gode solforhold. Meget god romløsning, store gode vindusflater som slipper inn rikelig med lys og gjennomgående god standard.

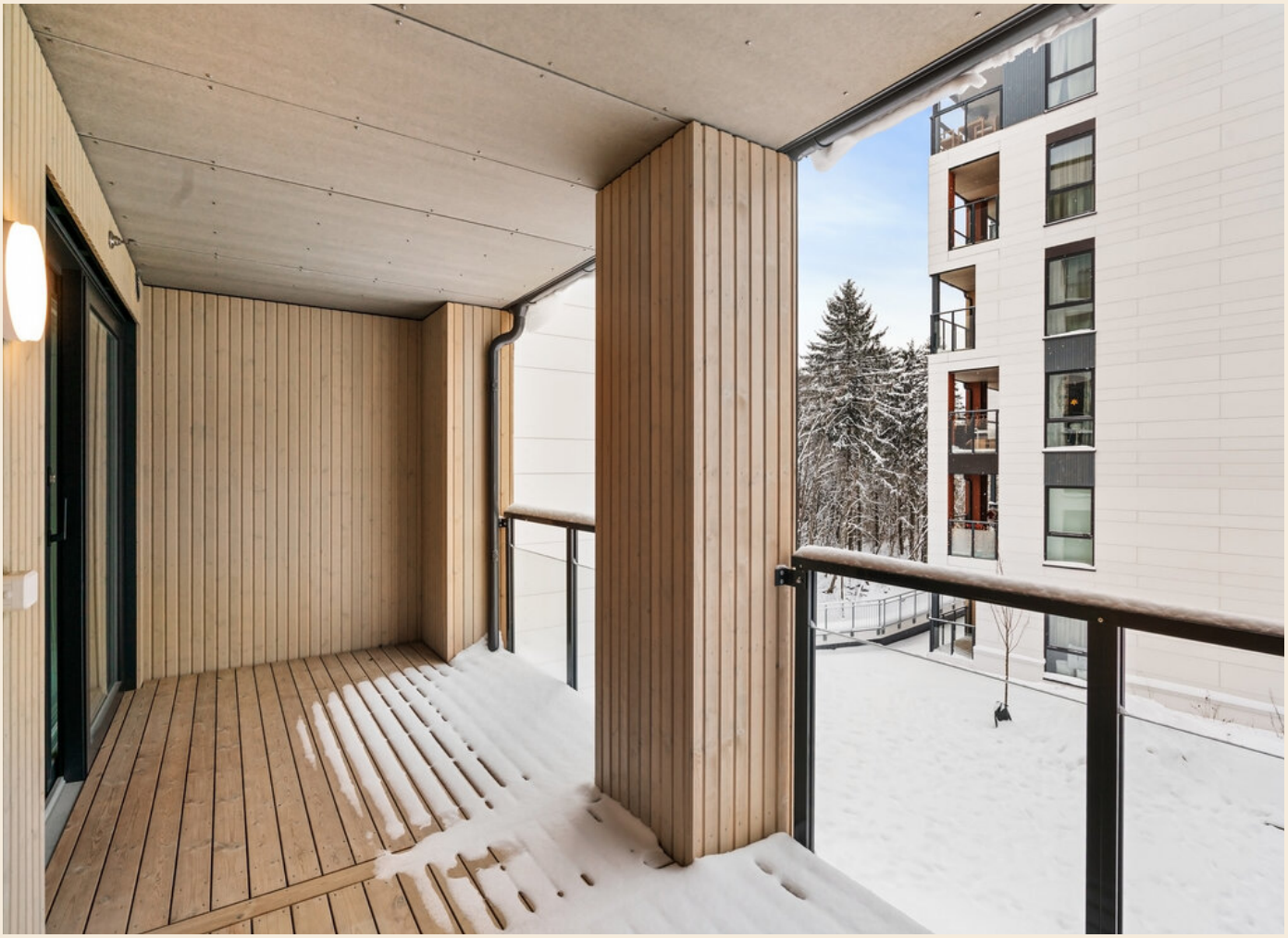
Legg merke til:
Heis
Vestvendt balkong
Ny i 2024, 5-års garanti
Mulighet for garasjeplass
Høy standard -kun TG 0 og 1
Akonto varmtvann/fyring inkl i felleskostnadene
Vannbåren varme via radiatorer og balansert ventilasjon
IN-ordning. Felleskostnader ca kr 3 114 ved innfrielse av andel fellesgjeld

Beliggenheten gir enkel tilgang til butikker, barnehager, skoler, skog og mark. Gangavstand til Jessheim togstasjon og gode bussforbindelser med hyppige avganger.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm
































PRECIOUS AMBER















I Vestbyen bor du omgitt av grøntområder på alle kanter, samtidig som du har kort vei til det meste.





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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0422/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Døliringen 29, 2050 JESSHEIM
Gnr 132, bnr 329, snr 14 i Ullensaker kommune
Andelsnr 14 i VESTSKOGEN J BORETTSLAG, org.nr. 932079437

Selger
Patrick Andreassen

Kjøpesum og omkostninger
1 150 000,- (Prisantydning)
1 914 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 064 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 065 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 074 680,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 46 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 10 kvm. Vestvendt balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller på ca 3,5 kvm
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller på ca 3,5 m².

Innhold
Entré, bad, soverom og stue/kjøkken med utgang til vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer kjellerbod på ca. 3,5 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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. Tilstandsrapport viser i dette tilfellet kun TG 0 og TG 1.

Standard:
Leilighet med normal standard fra byggeåret.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.
Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 0.

Ytterdører:
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2023.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 0.

Innvendige dører:
Glatt hvit skyvedør til soverom, for øvrig glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 0.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og entré.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca.10 m². Terrassebord på tilfarergulv, rekkverk i stålkonstruksjon med glassfelt.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
Tilstandsvurdering: Stoppekraner, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 0.

Vannbåren varme:
Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Fordelerskap i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Avtrekk undersøkt med ark eller lignende og funnet tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 0.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med automatsikringer, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler på bad.
Samsvarserklæring signert og datert 15.10.2024 er fremvist for følgende arbeider:
El-installasjon og El-design leilighet J101-J610 (VSJ-101-.VSJ-615)
Samsvarserklæring signert og datert 15.10.2024 er fremvist for følgende arbeider:
El-installasjon og El-design leilighet J104/H02110 iht.beskrivelse. (VSJ-207, VSj 208)
Følgende spørsmål er stilt eier: Eier opplyser at han ikke har bebodd leiligheten, og har begrenset kunnskap om det elektriske anlegget, men han har ikke hørt noe fra leieboer.
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert?
- Løses sikringene ofte ut?
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?
Tilstandsvurdering: Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator.
Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. TG: 0.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG: 0.

Himling:
Sparklet og malte plater i bad og entré, for øvrig usset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stue/kjøkken. TG: 0.

Bad:
Dokumentasjon: FDV-dokumentasjon foreligger elektronisk.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG: 0.

Våtromsvegger – Bad:
Flislagte overflater. TG: 0.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. TG: 0.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj på gulv, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. TG: 0.

Hulltaking – Bad:
Det er mulig å inspisere vegg bakomliggende dusj, via inspeksjonsluke fra soverommet, så det er ikke utført hulltaking. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. TG: 0.

Lovlighet:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bygningen.

Brannskille:
Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon:
FDV-dokumentasjon foreligger elektronisk.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger ikke garasjeplass. Det er mulighet for å leie eller kjøpe plass i Vestskogen Garasjesameie 1 via Karl Vidar Bogetvedt. Han kan kontaktes direkte ved ønske om plass.

Kr. 250 000,- for kjøp.
Kr. 1 200,- per mnd for leie via Vidar.
Det er i følge Bogetvedt lagt opp med elbillader.

Det tilfaller administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste ved eierskifte for garasjeplass. I tillegg kommer det felleskostnader. Det det er stadig utleie av garasjeplass.

Borettslaget har gjesteparkering med 4 timer gratis parkering.

Det er et eget styre for garasjeplassene, men tilgangen til mobil åpning av garasjeporten søkes det om til styret (hvem som skal ha tilgang må opplyses). Utleie etter avtale/søknad.

Ellers parkering i gate etter gjeldende regler.

Sammendrag selgers egenerklæring
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? Kommer én tilstandsrapport nå.

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

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

Bygningssakkyndig
Magnus Rokke

Byggemåte
Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller. Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater og panel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

Bygningen er oppført i 2024 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Se punktet "Standard" og vedlagte tilstandsrapport for

tilstandsgrader.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Ingen utleie må foretas uten skriftlig søknad og godkjenning av styret. Utleie/eierskifte må meldes skriftlig til styre via Vibbo. Dette gjelder også garasjeplass.

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn
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
Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Fordelerskap i bad.
Varmekabler på bad.

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. 1426 kWh.

A-konto varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnader. Individuell avregning av fjernvarme og kommunalt vann og avløp ved ISTA. Innkreving av akonto til Vestskogen Driftssameie.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 10 914,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/internett, a-konto fyring/varmtvann, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel, normal drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader kr. 2 455,14
TV/internett kr. 360,-
Vestbyen Drift og Vestskogen Drift kr. 299,-
Lån nr: 9820840904; IN lån 1 - Akonto avdrag kr. 0,-
Lån nr: 9820840904; IN lån 1 - Akonto renter kr. 7 799,55
Totale felleskostnader pr. mnd kr. 10 913,69,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Siste økning av felleskostnadene var med 2 % fra 1. januar 2026.

Selskapet har avtale om individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN ordning). Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. Ved innfrielse av andel fellesgjeld p.t. vil totale felleskostnader justeres fra ca. kr. 10 914,- per mnd til ca. kr. 3 114,- per

mnd. Det gjøres oppmerksom på at renter/avdrag kan variere noe måned til måned.

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

Felleskostnader kr. 10 914,-

Eiendomsskatt kr. 0,- p.t.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. kr. 2-4 000,- per år avhengig av avtale).

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 791 691,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 166 763,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 54 andeler i eiendommen gnr. 123 bnr. 329 i Ullensaker kommune, som er ett eget eierseksjonssameie kalt Vestskogen J Sameie, med 60 seksjoner. Borettslaget eier 54 seksjoner i eierseksjonssameiet. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonen. Vestskogen J Borettslag er i tillegg (indirekte eller direkte) sameier i følgende eiendommer i Ullensaker kommune; Vestskogen garasjesameie, Vestskogen driftssameie og Driftssameiet Vestbyen.

Vestskogen garasjesameie:
Borettslagets parkeringsbehov og boder ivaretas i Vestskogen Garasjesameie. Andelseiere som har bruksrett til bod og parkeringsplass i parkeringseiendommen vil få rettigheten sikret med midlertidig eksklusiv bruksrett iht. vedlagte bruksrettsplan - Vedlegg 1. Endring av bruksretter krever samtykke fra de aktuelle rettighetshaverne. Borettslaget blir gjennom dette sameier i Vestskogen Garasjesameie, og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Overskjøting av ideelle andeler i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillellse av alle boliger som skal ha rettigheter i parkeringskjeller. Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet.
Vestskogen Garasjesameie bærer alle kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt fra overtakelsestidspunktet.
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av bod betales via borettslagets felleskostnader. Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplass kreves inn av Vestskogen garasjesameie.

Vestskogen driftssameie:
Borettslaget vil bli eier av ideelle andeler i felles utomhusområder, Vestskogen Driftssameie. Felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor felt B2 i planområdet. Dette er organisert ved at det enkelte borettslag får tinglyst eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til.
Borettslaget blir etter dette sameier i Vestskogen Driftssameie og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.
Fellesarealer overskjøtes med ideelle andeler til Vestskogen J borettslag/sameie, Vestskogen K borettslag/sameie, BT 4 Bygg L og Vestskogen M borettslag/sameie og Vestskogen N borettslag/sameie. Dette gjøres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt.
Vestskogen Driftssameie bærer alle kostnader for de arealer som til enhver tid er overtatt.
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av Vestskogen Driftssameie og Velforeningen Vestbyen betales via borettslagets felleskostnader.

Velforeningen Vestbyen:
Samtlige matrikkelenheter, sameier og næringseiendommer innenfor reguleringsplan, planid: R386, vil ha pliktig medlemskap i Velforeningen Vestbyen. Velforeningen Vestbyen har som formål å forvalte, drifte, fornye, oppgradere og vedlikeholde fellesfunksjoner på vegne av sine sameiere, for hele eiendommen gnr. 132 bnr. 275.

Styrets arbeid den siste tiden:
- Styret i Vestskogen J Borettslag ble først etablert som interimstyre høsten 2024 og ble formelt valgt ved ordinært årsmøte i januar 2025. Det har vært et aktivt år hvor vi har brukt tid på å sette oss inn i borettslagets struktur, rutiner og ansvar, og vi har jobbet målrettet med å følge opp drift, økonomi og beboerhenvendelser.
- Styret har fulgt opp fakturaer og holdt oversikt over løpende kostnader, samtidig som vi har kontrollert budsjettposter. Vi har hatt tett samarbeid med OBOS som gjelder økonomistyring og rapportering.
- Utfordringer som er håndtert: Bekymringer knyttet til mulig narkotikahandel i området. Vi har jobbet tett med sameiet for å følge opp disse forholdene.
- Fremtidige tiltak: Styret vurderer sammen med sameie å installere kameraovervåkning i fellesområder og ved garasjeporten, for å bedre sikkerheten og redusere uønsket aktivitet. Vi er i dialog med leverandører og vurderer tiltakene ut fra økonomisk bæreevne.

Vedtak siste årsmøte:
- Fire timer gratis gjesteparkering.

- J blokka får muligheten til solskjerming slik det er i Kløvertunet (bygg G).

Se vedlagte årsberetning, protokoll og vedtekter for mer informasjon.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 914 000,-pr. 07.01.2026

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Borettslaget har lån i OBOS Boligkreditt AS:
Lånenr.: 98208409042
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo kr. 110 100 000,-
Innfrielsesdato: 30.10.2064
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Avdragsfri periode t.o.m. 31.10.2034

Andel fellesgjeld kr. 1 914 000,-.
Kapitalkostnader kr. 7 585,87

Potensiell endring i felleskostnader etter avdragsfri periode er over den 01.11.2034 er ca. kr. 2 150,-.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld (IN-ordning). Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Fellesformue
Kr 7 302,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr. 3 328 164,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Se husordensregler og vedtekter pkt 5 for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men det forutsettes at dyreholdet ikke vil være til sjenanse for de andre beboerne. Styret ønsker at det sendes inn søknad om dyrehold. Se videre regler i vedlagte Husordensregler.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Ifølge vedtekter pkt. 4.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3337053

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 817 kvm (Eiertomt)
Eiet, felles tomt. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Ullensaker er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under felles visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Vestbyen Jessheim fremstår som en ny og spennende bydel, og er et nytt boligområde like ved Jessheim sentrum . Området utvikles med en gjennomtenkt miks av moderne leilighetstyper, butikker og trivelige uteområder. Her legges det til rette for et urbant bomiljø med grønne kvaliteter, fine parker og hyggelige møteplasser.

I Vestbyen bor du omgitt av grøntområder på alle kanter, samtidig som du har kort vei til det meste. Beliggenheten gir enkel tilgang til butikker, barnehager, skoler, skog og mark, samt gangavstand til Jessheim togstasjon og gode bussforbindelser med hyppige avganger.

Døliringen 29 har en meget god intern beliggenhet, innerst i Vestbyen Jessheim, og grenser til friareal. Dette gir et rolig og tilbaketrukket bomiljø med fine uteområder rett utenfor døren.

Eiendommen ligger med nærhet til Jessheim sentrum, som byr på et bredt servicetilbud med hyggelige forretninger, restauranter og kafeer. Jessheim Storsenter, med over 150 butikker og serveringssteder, ligger i kort avstand.

Kommunikasjonen er utmerket, både med kollektivtransport og bil. Med bil tar det ca. 8 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen, ca. 20 minutter til Lillestrøm, 25 minutter til Strømmen og ca. 35 minutter til Oslo S.

Ullensaker kommune har et rikt og variert fritidstilbud med mange lag og foreninger innen idrett, kultur og andre aktiviteter for alle aldre. Ullensaker kulturhus rommer blant annet bibliotek, kunstgalleri, kino, teater, revy, dans og konserter.

En kort sykkeltur unna ligger populære Nordbytjernet, et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Her finner du godt tilrettelagte turveier, bålplass, badeplass med strand, volleyballbane samt bade- og fiskebrygge. Området byr på merkede stier og flotte turmuligheter videre inn i Vestmoen, mot Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Det finnes også markastue med servering i vintersesongen, og kommunen har lagt til rette for O-postjakt – et spennende og lærerikt fritidstilbud.

Alt i alt en svært attraktiv beliggenhet som kombinerer moderne byutvikling, gode servicetilbud og nærhet til natur og rekreasjon.

Bebyggelse
Området består i hovedsak av boligbeyggelse, butikker og noe næring.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 18.10.2024.. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for: Boliggblokk (Blokk J) - Døliringen 29 med tilhørende anlegg.

For å kunne søke om ferdigattest må følgende gjennomføres:
- Hus K (Døliringen 27)
- Hus L (Døliringen 25)
- Hus M (Døliringen 23)
- Hus N 01.07.2025 (Døliringen 21)
- Parkeringskjeller Vest (Døliringen 19)

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 28.09.2021. Følger vedlagt.
Originale godkjente byggtegninger er kontrollert opp mot dagens planløsning og det er ikke oppdaget avvik mellom opprinnelig godkjent planløsning og dagens planløsning.

1 stk. boenhet er registrert i matrikkelen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for «Bekkefaret» m/best. vedtatt 23.06.2023.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Fremtidig, vedtatt 23.03.2021. Områdenavn: K12.

Eiendommen er i kommunedelplan for Jessheim till: kombinert bebyggelse og anleggsområde - nåværende vedtatt 17.06.2025.

Utdrag fra reguleringsplan:
3.2.4. Maksimal utnytting for det enkelte byggefeltet settes til:
B4: 23 800 kvm BRA.

Gnr. 132 bnr. 300 er tilstøtende til Utbyggingsområdet, se reguleringskart, og er regulert til barnehageformål. Denne eiendommen utgjør ikke en del av prosjektet Vestbyen.

Eiendommen er berørt av veg/jernbanestøy, samt flystøy i forbindelse med hovedflyplassen.

Det må forventes byggeaktivitet, samt støy i forhold til dette i området de neste årene, grunnet utviklingen av bydelen Jessheim sør.

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.

Andre merknader:
Det gjøres oppmerksom på at Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) er under rullering se kommunens nettsider. Rullering av Byplan Jessheim 2050 (Ullensaker.kommune.no).

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:

3209/132/329/14:
29.02.2016 - Dokumentnr: 173753 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om beplantning
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2021 - Dokumentnr: 1379311 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Ullensaker Kommune
Org.nr: 933 649 768
Gjelder vann-, overvanns-, spillvanns- og pumpeledninger og tekniske anlegg i forbindelse med disse.
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler.
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler.
Gjelder også senere fradelte matrikkelenheter
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2023 - Dokumentnr: 1048863 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2024 - Dokumentnr: 1125621 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2024 - Dokumentnr: 1125621 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2024 - Dokumentnr: 1125621 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2024 - Dokumentnr: 1125621 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:327
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2024 - Dokumentnr: 1844017 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/2973

22.10.2024 - Dokumentnr: 2130568 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:327

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr OBOS kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 915,- 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. 3 625,-.

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 12. januar 2026

Megler
Oskar Johansson, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Døliringen 29

Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Døli skole (1-7 kl.) 401 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Jessheim skole og ressurssente... 490 elever, 21 klasser	24 min 2 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl... 323 elever, 13 klasser	24 min 2 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	5 min 2.2 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	16 min 1.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	11 min

Offentlig transport

Storhagen Linje 426	7 min 0.7 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	9 min

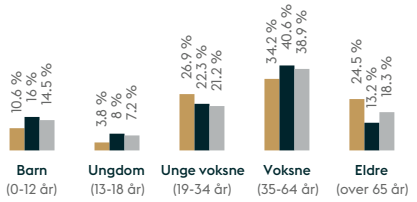
Barnehager

Romsaas litteraturbarnehage (1... 78 barn	7 min 0.6 km
Døli barnehage (0-5 år) 52 barn	14 min 1.2 km
Verkensveien barnehage (0-5 år... 50 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Byporten Jessheim	9 min
Joker Jessheim Hageby	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim sentrum/Gjestadh...	14 061	2 467
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Døli skole	14 min
Jessheimhallen	18 min
EVO Jessheim	9 min
Fresh Fitness Jessheim	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 82/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 78/100



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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

DØLIRINGEN 29, 2050 JESSHEIM

Gnr: 132 Bnr: 329 3209 Ullensaker kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	05/01/2026
Utskriftsdato:	07/01/2026
Oppdragsnummer:	98720
Referansenr:	

MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normal standard fra byggeåret.
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2024 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Patrick Andreassen
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3209 Ullensaker Gnr: 132 Bnr: 329
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Vestskogen J Borettslag
Adresse:	Døliringen 29, 2050 JESSHEIM
Sameiets navn:	Vestskogen J Borettslag

Andelsleilighet

Selskap:	Vestskogen J Borettslag
Organisasjonsnr:	932 079 437
Eier:	Patrick Andreassen
Andelsnummer:	14

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	05/01/2026		Opplysninger gitt av eier på e-post etter endt befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	05/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2024

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
2. etasje	43	0	0	10
Sum bolig:	43	3	0	10
Sum BRA:	46			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller på ca 3,5 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater og panel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

Lovlighet

Beskrivelse: Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bygningen.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: FDV-dokumentasjon foreligger elektronisk.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 0

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2023. Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 0

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatt hvit skyvedør til soverom, for øvrig glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 0

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og entré.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca.10 m². Terrassebord på tilfaregulv, rekkverk i stålkonstruksjon med glassfelt. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
Tilstandsvurdering:	Stoppekraner, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 0

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Fordelerskap i bad.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, funnet tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 0

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer, montert i entré. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler på bad. Samsvarserklæring signert og datert 15.10.2024 er fremvist for følgende arbeider: El-installasjon og El-design leilighet J101-J610 (VSJ-101-.VSJ-615) Samsvarserklæring signert og datert 15.10.2024 er fremvist for følgende arbeider: El-installasjon og El-design leilighet J104/H02110 iht.beskrivelse. (VSJ-207, VSj 208) Følgende spørsmål er stilt eier: Eier opplyser at han ikke har bebodd leiligheten, og har begrenset kunnskap om det elektriske anlegget, men han har ikke hørt noe fra leieboer. - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? - Løses sikringene ofte ut? - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?
Tilstandsvurdering:	Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i bad og entré, for øvrig usset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: FDV-dokumentasjon foreligger elektronisk.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Det er mulig å inspisere vegg bakomliggende dusj, via inspeksjonsluke fra soverommet, så det er ikke utført hulltaking. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andreassen, Patrick	9578-5998-4-958369	2026-01-05 17:20:52

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
5. jan. 2026

Oppdragsnummer
13-0422/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Døliringen 29, 2050 JESSHEIM

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Patrick Andreassen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. oktober 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 41536274
Forsikret i: Fremtiden Forsikring

Utført arbeid

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

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?

Nei

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?

Nei

---

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? Kommer én tilstandsrapport nå

---

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

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: 13-0422/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Andreassen, Patrick	**2026-01-05**

Identifikasjon

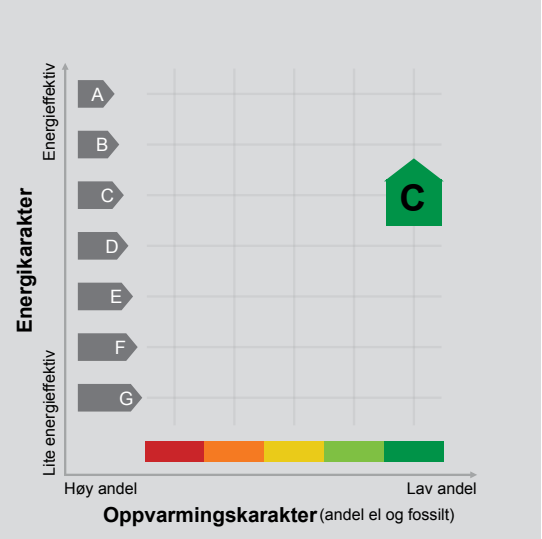
bankID Andreassen, Patrick

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Døliringen 29
Antall registrerte enheter	60
Postnummer	2050
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	329
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301235539
Merkenummer	Energiattest-2024-41373
Dato	21.10.2024
Innmeldt av	Norconsult AS v/ SIMEN EDSJØ KALNÆS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	3301
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (60)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Døliringen 29	301235539	H0101	1	0	1
Døliringen 29	301235539	H0102	2	0	2
Døliringen 29	301235539	H0103	3	0	3
Døliringen 29	301235539	H0104	4	0	4
Døliringen 29	301235539	H0105	5	0	5
Døliringen 29	301235539	H0106	6	0	6
Døliringen 29	301235539	H0107	7	0	7
Døliringen 29	301235539	H0108	8	0	8
Døliringen 29	301235539	H0109	9	0	9
Døliringen 29	301235539	H0110	10	0	10
Døliringen 29	301235539	H0201	15	0	15
Døliringen 29	301235539	H0202	16	0	16
Døliringen 29	301235539	H0203	17	0	17
Døliringen 29	301235539	H0204	18	0	18
Døliringen 29	301235539	H0205	19	0	19
Døliringen 29	301235539	H0206	20	0	20
Døliringen 29	301235539	H0207	11	0	11
Døliringen 29	301235539	H0208	12	0	12
Døliringen 29	301235539	H0209	13	0	13
Døliringen 29	301235539	H0210	14	0	14
Døliringen 29	301235539	H0301	25	0	25
Døliringen 29	301235539	H0302	26	0	26

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Døliringen 29	301235539	H0303	27	0	27
Døliringen 29	301235539	H0304	28	0	28
Døliringen 29	301235539	H0305	29	0	29
Døliringen 29	301235539	H0306	30	0	30
Døliringen 29	301235539	H0307	21	0	21
Døliringen 29	301235539	H0308	22	0	22
Døliringen 29	301235539	H0309	23	0	23
Døliringen 29	301235539	H0310	24	0	24
Døliringen 29	301235539	H0401	35	0	35
Døliringen 29	301235539	H0402	36	0	36
Døliringen 29	301235539	H0403	37	0	37
Døliringen 29	301235539	H0404	38	0	38
Døliringen 29	301235539	H0405	39	0	39
Døliringen 29	301235539	H0406	40	0	40
Døliringen 29	301235539	H0407	31	0	31
Døliringen 29	301235539	H0408	32	0	32
Døliringen 29	301235539	H0409	33	0	33
Døliringen 29	301235539	H0410	34	0	34
Døliringen 29	301235539	H0501	45	0	
Døliringen 29	301235539	H0502	46	0	
Døliringen 29	301235539	H0503	47	0	
Døliringen 29	301235539	H0504	48	0	
Døliringen 29	301235539	H0505	49	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Døliringen 29	301235539	H0506	50	0	
Døliringen 29	301235539	H0507	41	0	41
Døliringen 29	301235539	H0508	42	0	42
Døliringen 29	301235539	H0509	43	0	43
Døliringen 29	301235539	H0510	44	0	44
Døliringen 29	301235539	H0601	55	0	49
Døliringen 29	301235539	H0602	56	0	50
Døliringen 29	301235539	H0603	57	0	51
Døliringen 29	301235539	H0604	58	0	52
Døliringen 29	301235539	H0605	59	0	53
Døliringen 29	301235539	H0606	60	0	54
Døliringen 29	301235539	H0607	51	0	45
Døliringen 29	301235539	H0608	52	0	46
Døliringen 29	301235539	H0609	53	0	47
Døliringen 29	301235539	H0610	54	0	48

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	1 817 m²
Areal tak	550 m²
Areal gulv	550 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	841 m²
Oppvarmet BRA	3 301 m²
Totalt BRA	3 301 m²
Oppvarmet luftvolum	8 252 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,83 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	81,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	04.09.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,40 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	100 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,30
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,42
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,09
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,91
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.10.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
Navn person	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	31,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 kWh/år
Pumper	0,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	102,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	359 445 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	108,90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	234 051 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	108,90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	359 445 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	137 006 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	222 439 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	359 445 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,9 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0422/25 . Vår ref.: 0847-1-14 Dato: 07.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestskogen J Borettslag
Organisasjonsnr:	932079437
Andelseier:	Andreassen, Patrick
Medeier:	
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Døliringen 29, 2050 JESSHEIM
Andelsnummer:	14
Gnr.	132
Bnr.	329
Borettsinnskudd:	Kr. 1 276 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring – polisenummer: 3337053
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Økning av felleskostnadene med 2 % fra 1. januar 2026 TV og bredbånd øker til 360 kr fra 1. januar 2026
Enkelte andelseiere har garasjeplass i 5380 Vestskogen Garasjesameie 1.Det tilfaller ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. I tillegg kommer det felleskostnader.
Individuell avregning av fjernvarme og kommunalt vann og avløp ved ISTA. Innkreving av akonto til s 5491 Vestskogen Driftssameie
Forsikring: registrert på Sameiet Vestskogen J, Tryg Forsikring avtalenr: 3337053

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208409042
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	110 100 000,00
Innfrielsesdato:	30.10.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Avdragsfri periode t.o.m.	31.10.2034

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 10 913,69,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820840904; IN lån 1 - Akonto renter	7 799,55	
Lån nr: 9820840904; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Vestbyen Drift og Vestskogen Drift	299,00	
Felleskostnader	2 455,14	
TV/internett	360,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	10,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 677,-
Annen formue:	7 302,-
Gjeld:	1 914 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208409042
Restsaldo:	1 914 000,00
Kapitalkostnader:	7 585,87
Avdragsfri periode t.o.m.	31.10.2034

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 914 000,00,-, pr. dags dato.

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 Kari-Anne Bakke Lindland pr. e-post: kari.anne.lindland@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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Arbnor Mehmeti, e-post:Vestskogen_J_Borettslag@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 847
VESTSKOGEN J BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VESTSKOGEN J BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 9. juni kl. 09:00 og lukker 12. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/847

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Honorar 2025 - 2026
7. Gjesteparkering
8. Solskjerming
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VESTSKOGEN J BORETTSLAG

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

Ida Evjen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Arbnor Mehmeti er valgt.

Sak 3

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 4

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. 0847 Vestskogen J Borettslag til generalforsamling.pdf
2. 848 Vestskogen J se - regnskap til årsmøte.pdf
3. Vestskogen J Borettslag - Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50000.-. Det foreslås en fordeling på 7500,- til styrets leder og Arbnor, og rest fordeling styremedlemmer. For perioden november 2024 til mai 2025 foreslås kr 25000.-, med samme fordeling.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 25 000

Sak 6

Honorar 2025 - 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å få en forutsigbarhet i styret ønsker styret å vedta honorar for kommende periode: 2025-2026

Valg av styret forutsetter at dette vedtas.

Forslag til vedtak

Honorar for 2025-2026 settes til 54 000 kr

Sak 7

Gjesteparkering

Forslag fremmet av:
Sven Erik Wexhal Martinsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det hadde vært fint om besøkende kunne stå parkert i f.eks 4 timer gratis.

Forslag til vedtak

Forslag om å endre avgiftsparkering for besøkende- gratisperiode 4 timer

---

Sak 8

Solskjerming

Forslag fremmet av:
Sven Erik Wexhal Martinsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å foreslå at vi i J blokka også får muligheten til solskjerming slik det er i Kløvertunet (bygg G)

Forslag til vedtak

Innhenting av tilbud for solskjerming

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Arbnor Mehmeti
  Har allerede vært styremedlem i interim styret og er styremedlem og beboer på Vestskogen J

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

- Laique Ahmad Rana

Har vært medlem av styret siden oppstart

- Odd-Børge Johnsen

  Jeg er til å stole på!

Styrets årsrapport

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for VESTSKOGEN J SAMEIE for året som ble avsluttet den 31. desember 2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet totalt sett. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon utover disse. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for

utarbeidelsen av regnskapet.

7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.

8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.

9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.

10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.

Transaksjon 09222115557545061664 Signert KÅD

12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.

13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.

14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

15. Vi har gitt dere:

a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og

b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

_____

[Navn - styreleder]

Styreleder

_____

[Navn - forretningsfører]

Forretningsfører

Dato Dato:

Sted: Sted:

VESTSKOGEN J BORETTSLAG
ORG.NR. 932 079 437, KUNDENR. 847

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**270 463**	**0**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 328 164	463
Fradrag kjøpesum anl.midler		-155 070 000	-42 000 000
Tillegg/fradrag for innbetalt andelskapital		-42 000 000	42 270 000
Tillegg for nye langsiktige lån	11	118 242 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	11	-3 234 000	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	12	78 828 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**94 164**	**270 463**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**364 627**	**270 463**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 186 906	270 594
Kortsiktig gjeld	-822 279	-131
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**364 627**	**270 463**

Transaksjon 09222115557546732743 Signert KÅD, PSF, AM, AR, LAR

VESTSKOGEN J BORETTSLAG
ORG.NR. 932 079 437, KUNDENR. 847

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 253 685	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	427 977	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 681 662**	**0**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-16 204	0	0	0
Konsulenthonorar	3	-5 080	0	0	0
Drift og vedlikehold	4	-14 097	0	0	0
Vestskogen Garasjesameie		-7 500	0	0	0
Vestskogen Driftssameie		-16 146	0	0	0
Driftsameiet Vestbyen		-7 711	0	0	0
Vestskogen J Sameie		-281 535	0	0	0
Andre driftskostnader	5	-2 587	0	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-350 860**	**0**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 330 802**	**0**	**0**	**0**
Innbetalt andel fellesgjeld		3 234 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 564 802**	**0**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	2 047	594	0	0
Finanskostnader	7	-1 238 685	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 236 638**	**594**	**0**	**0**
Skattekostnad		0	131	0	
ÅRSRESULTAT		**3 328 164**	**463**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 328 164	463		

Transaksjon 09222115557546732743 Signert KÅD, PSF, AM, AR, LAR

VESTSKOGEN J BORETTSLAG
ORG.NR. 932 079 437, KUNDENR. 847

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	8	155 070 000	0
Tomt		42 000 000	42 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**197 070 000**	**42 000 000**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	9	55 747	0
Driftskonto OBOS-banken		1 131 159	270 594
SUM OMLØPSMIDLER		**1 186 906**	**270 594**
SUM EIENDELER		**198 256 906**	**42 270 594**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 5 000	10	270 000	42 270 000
Opptjent egenkapital	10	3 328 627	463
SUM EGENKAPITAL		**3 598 627**	**42 270 463**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	115 008 000	0
Borettsinnskudd	12	78 828 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**193 836 000**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		169 465	0
Betalbar skatt		131	0
Påløpte renter		211 055	0
Energiavregning	13	17 155	0
Annen kortsiktig gjeld	14	424 473	131
SUM KORTSIKTIG GJELD		**822 279**	**131**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**198 256 906**	**42 270 594**
Pantstillelse	15	197 070 000	0
Garantiansvar	16	0	0

Ullensaker, 14.05.2024,
Styret i Vestskogen J Borettslag

Kai Åge Danielsen Peter Samgwa Fongod Arbnor Mehmeti

Asif Rana Laique Ahmad Rana

Transaksjon 09222115557546732743 Signert KÅD, PSF, AM, AR, LAR

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Transaksjon 09222115557546732743 Signert KÅD, PSF, AM, AR, LAR

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	353 902
Diverse	37 038
Kabel-TV	37 038
Kapitalkostnader på IN-lån	1 197 938
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	55 747
Overført til kapitalkostnader	-1 253 685
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**427 977**

NOTE: 3
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 080
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 080**

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold brannsikring	-14 097
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-14 097**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 5
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-500
Andre kontorkostnader	-1 847
Bank- og kortgebyr	-240
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 587**

NOTE: 6
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 047
SUM FINANSINNTEKTER	**2 047**

NOTE: 7
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 238 685
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 238 685**

NOTE: 8
BYGNINGER

Tilgang i år	155 070 000
SUM BYGNINGER	**155 070 000**

Tomten ble kjøpt i 2023.
Gnr.132/bnr.329
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Transaksjon 09222115557546732743 Signert KÅD, PSF, AM, AR, LAR

NOTE: 9
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto lån	55 747
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**55 747**

NOTE: 10
EGENKAPITAL
INNSKUTT EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital fra utbygger	42 270 000
Overført borettsinnskudd i hht finansieringsplan	-42 000 000
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL	270 000

ANNEN EGENKAPITAL

Egenkapital konvertert fra utbygger	463
Egenkapital korrigert ved oppgjør utbygger	-3 463
Opptjent egenkapital	97 627
Egenkapital fra IN 2024	3 234 000
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**3 328 627**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 11
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOSBanken AS
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2024	-118 242 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	3 234 000	
		-115 008 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-115 008 000**

Annuitetslån, avdragsfritt til 30.11.2034.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Transaksjon 09222115557546732743 Signert KÅD, PSF, AM, AR, LAR

Leilighetsnr	OBOSBanken AS	**Første avdrag er 30/11-2034**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2034	
4, 5, 7, 8, 9		2 000
6, 14, 15, 16, 17, 18		2 150
19, 24, 25, 26, 27, 28		2 150
29, 48, 49, 50, 51, 52		2 150

Transaksjon 09222115557546732743 Signert KÅD, PSF, AM, AR, LAR

53	2 150
34, 35, 36, 37, 38, 39	2 200
44	2 250
20	2 400
10	2 450
1, 2	2 550
30	2 600
11, 12, 21, 22, 40	2 650
31, 32	2 750
41, 42	2 800
54	2 850
45, 46	2 950
3	3 000
13	3 250
23	3 350
33	3 400
43	3 450

NOTE: 12
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-78 828 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-78 828 000**

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-134 239

KOSTNADER

Overført a konto	117 084
SUM ENERGIAVREGNING	**-17 155**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

OBOS Factoring AS	-419 448
Påløpte kostnader	-5 025
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-424 473**

Transaksjon 09222115557546732743 Signert KÅD, PSF, AM, AR, LAR

NOTE: 15
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	78 828 000
Pantelån	115 008 000
Beregnede IN-forpliktelser	3 234 000
TOTALT	**197 070 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	155 070 000
Tomt	42 000 000
TOTALT	**197 070 000**

NOTE: 16
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Sameiet betaler felleskostnader/kontingent til/har eierandeler i 4 selskap:
Vestskogen Garasjesameie
Vestskogen Driftssameie
Driftssameiet Vestbyen
Vestskogen J Sameie
Alle selskapene er stiftet i 2024, tall fra regnskapene tas inn i årsregnskapet fra 2025.

Transaksjon 09222115557546732743 Signert KÅD, PSF, AM, AR, LAR

Til generalforsamlingen i Vestskogen J Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestskogen J Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VESTSKOGEN J SAMEIE
ORG.NR. 934 305 825, KUNDENR. 848

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 23.08.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	309 905	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**309 905**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:				
Revisjonshonorar	3	-7 795	0	0
Forretningsførerhonorar		-20 505	0	0
Drift og vedlikehold	4	-10 606	0	0
Forsikringer		-30 480	0	0
Kostnader sameie	5	-1 794	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-35 880	0	0
Andre driftskostnader	6	-508	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-107 568**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**202 337**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	7	121	0	0
Finanskostnader	8	-353	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-232**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**202 105**	**0**	**0**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital 202 105

Transaksjon 09222115557543940114 Signert KÅD, LAR, PSF, AM, AR

VESTSKOGEN J SAMEIE
ORG.NR. 934 305 825, KUNDENR. 848

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Forskuddsbetalte kostnader		42 673
Driftskonto OBOS-banken		249 127
SUM OMLØPSMIDLER		**291 800**
SUM EIENDELER		**291 800**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		202 105
SUM EGENKAPITAL		**202 105**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		31 811
Energiavregning	9	1 499
Annen kortsiktig gjeld	10	56 385
SUM KORTSIKTIG GJELD		**89 695**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**291 800**
Pantstillelse		0
Garantiansvar	5	0

Oslo, 10.04.2025
Styret i Vestskogen J Sameie

Kai Åge Danielsen | Laique Ahmad Rana | Peter Samgwa Fongod

Arbnor Mehmeti | Asif Rana

Transaksjon 09222115557543940114 Signert KÅD, LAR, PSF, AM, AR

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	227 728
Vestbyen drift og Vestskogen drift	41 088
TV/Internett	41 088
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**309 905**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 795.

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 313
Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 294
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-10 606**

NOTE: 5
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Sameiet har eierandel i Vestskogen driftssameie.
Det er ikke utarbeidet årsregnskap for dette selskapet for 2023, Sameiets eierandel vil derfor bli tatt inn i balansen året etter at første årsregnskap er avlagt.

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre kontorkostnader	-99
Bank- og kortgebyr	-408

Transaksjon 09222115557543940114 Signert KÅD, LAR, PSF, AM, AR

Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-508**

Transaksjon 09222115557543940114 Signert KÅD, LAR, PSF, AM, AR

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter bank	121
SUM FINANSINNTEKTER	**121**

NOTE: 8
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-351
Andre rentekostnader	-2
SUM FINANSKOSTNADER	**-353**

NOTE: 9
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-13 115
SUM INNTEKTER	**-13 115**

KOSTNADER

Overføring til Vestskogen driftssameie	11 616
SUM ENERGIAVREGNING	**-1 499**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 10
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-56 385
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-56 385**

Transaksjon 09222115557543940114 Signert KÅD, LAR, PSF, AM, AR

Årsrapport fra Styret – Vestskogen J Borettslag

Interimstyre: oktober 2024 – januar 2025
Valgt styre: Fra januar 2025

Innledning

Styret i Vestskogen J Borettslag ble først etablert som interimstyre høsten 2024 og ble formelt valgt ved ordinært årsmøte i januar 2025. Det har vært et aktivt år hvor vi har brukt tid på å sette oss inn i borettslagets struktur, rutiner og ansvar, og vi har jobbet målrettet med å følge opp drift, økonomi og beboerhenvendelser.

Økonomi og budsjett

Styret har fulgt opp fakturaer og holdt oversikt over løpende kostnader, samtidig som vi har kontrollert budsjettposter. Vi har hatt tett samarbeid med OBOS som gjelder økonomistyring og rapportering.

Beboerkontakt og administrasjon

Styret har håndtert et stort antall henvendelser fra beboere, blant annet vedrørende:

- Bestilling av systemnøkler
- Tilgang til garasjeport via Parqio
- Tilgang til digitale porttelefoner (Defigo)
- Klager og spørsmål rundt utleie
- Henvendelser om ventilasjonsfilter og vedlikehold

Utfordringer

Blant utfordringene vi har håndtert:

- Bekymringer knyttet til mulig narkotikahandel i området.
  Vi har jobbet tett med sameiet for å følge opp disse forholdene.

Fremtidige tiltak

Styret vurderer sammen med sameie å installere kameraovervåkning i fellesområder og ved garasjeporten, for å bedre sikkerheten og redusere uønsket aktivitet. Vi er i dialog med leverandører og vurderer tiltakene ut fra økonomisk bæreevne.

Avslutning

Vi vil takke alle beboere for samarbeidet og tålmodigheten det første året. Styret er opptatt av å skape et trygt, ryddig og velfungerende bomiljø, og vi ser frem til å jobbe videre for borettslagets beste.

Med vennlig hilsen,
Styret i Vestskogen J Borettslag

Protokoll til årsmøte 2025 for VESTSKOGEN J BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 932079437
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. juni kl. 09:00 til 12. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:**
> Ida Evjen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Arbnor Mehmeti er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50000.-. Det foreslås en fordeling på 7500,- til styrets leder og Arbnor, og rest fordeling styremedlemmer. For perioden november 2024 til mai 2025 foreslås kr 25000.-, med samme fordeling.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 25 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Honorar 2025 - 2026

For å få en forutsigbarhet i styret ønsker styret å vedta honorar for kommende periode: 2025-2026

Valg av styret forutsetter at dette vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Honorar for 2025-2026 settes til 54 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Gjesteparkering

Fremmet av: Sven Erik Wexhal Martinsen

Det hadde vært fint om besøkende kunne stå parkert i f.eks 4 timer gratis.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag om å endre avgiftsparkering for besøkende- gratisperiode 4 timer

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Solskjerming

Fremmet av: Sven Erik Wexhal Martinsen

Ønsker å foreslå at vi i J blokka også får muligheten til solskjerming slik det er i Kløvertunet (bygg G)

Forslag til vedtak:
Innhenting av tilbud for solskjerming

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Arbnor Mehmeti (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arbnor Mehmeti

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Odd-Børge Johnsen (7 stemmer)
Laique Ahmad Rana (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Odd-Børge Johnsen
Laique Ahmad Rana

Protokollen er signert av
Møteleder: Ida Evjen /S/
Protokollvitne: Arbnor Mehmeti /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for VESTSKOGEN J BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 932079437
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. februar kl. 09:00 til 16. februar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: **21.**

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:
Ida Evjen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Peter Samgwa Fongod er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Kai Åge Danielsen (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kai Åge Danielsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Peter Samgwa Fongod (9 stemmer)
Arbnor Mehmeti (8 stemmer)
Asif Rana (9 stemmer)
Laique Ahmad Rana (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Peter Samgwa Fongod
Arbnor Mehmeti
Asif Rana
Laique Ahmad Rana

Protokollen er signert av
Møteleder: Ida Evjen/s/
Protokollvitne: Peter S. Fongod /s/

Transaksjon 09222115557539458784 Signert IE2, PSF

VEDTEKTER

for Vestskogen J Borettslag org. nr. 932 079 437

vedtatt på stiftelsesmøtet den 02.08.2023, sist endret den 01.10.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål og eiendom

Vestskogen J Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 54 andeler i eiendommen gnr. 123 bnr. 329 i Ullensaker kommune, som er ett eget eierseksjonssameie kalt Vestskogen J Sameie, med 60 seksjoner. Borettslaget eier 54 seksjoner i eierseksjonssameiet. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonen.

Vestskogen J Borettslag er i tillegg (indirekte eller direkte) sameier i følgende eiendommer i Ullensaker kommune;

	Gnr/bnr	sameiebrøk
Vestskogen garasjesameie	132/327	xx/xx
Vestskogen driftssameie	132/304	xx/xx
Driftssameiet Vestbyen	132/275	xx/xx

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Ullensaker kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(5) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(6) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(7) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(8) Utbygger vil eie andeler i borettslaget til boligkjøpsmodellen Leie til Eie, jfr borettslagsloven § 2-12.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksretter

(1) Vestskogen J borettslag eier xx realandeler i Vestskogen garasjesameie, gnr. 132 bnr. 327. Hver leilighet som ikke har innvendig bod i leilighet har bruksrett til 1 bod i garasjesameiet, hvilke leiligheter som har bruksrett til parkeringsplass og fordeling av bod/parkeringsplass fremkommer av vedlagte bruksrettsplan – **vedlegg 1**. Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg C). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Nærmere bestemmelser om bruk og råderett over p-plass fremkommer av vedtekter for Vestskogen Garasjesameie.

(2) Vestskogen J borettslag eier xx realandeler i Vestskogen driftssameie, gnr. 132 bnr. 304. Hver leilighet har bruksrett til felles utomhusarealer. Andelseierne plikter å vedstå seg Vestskogen driftssameiets til enhver tid gjeldende vedtekter.

(3) Vestskogen J borettslag eier xx realandeler i Vestbygen Driftssameie, gnr. 132 bnr. 275. Hver leilighet har bruksrett til felles utomhusarealer. Andelseierne plikter å vedstå seg Velforeningen Vestbyens til enhver tid gjeldende vedtekter.

(4) Vestskogen J Borettslag eier 54 seksjoner i Vestskogen J Sameie. Andelseierne plikter å vedstå seg Vestskogen J Sameie til enhver tid gjeldende vedtekter.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Utleie eller bruksoverlating uten styrets godkjenning vil anses som ett mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100

(3) Felleskostnader skal fordeles mellom andelseiere etter brøk. Det gjelder ikke bredbånd/TV som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Kostnader til fjernvarme og kommunalt vann og avløp inngår i felleskostnadene, herunder kaldt vann, oppvarming av tappevann, gulvvarme-/radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere, både kaldt og varmtvann for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk.

Det kreves inn et månedlig a-konto beløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte boligseksjon skal fordeles etter innbyrdes fordelingsnøkkel for ordinære felleskostnader.

Vestskogen Driftssameie blir fakturert for vann- og avløpsgebyrer fra Ullensaker kommune. Grunnlaget blir målt med kommunale vannmålere for Trinn 1 i Vestskogen. Sameiet v/ [Leverandør for Energiavregning] viderefakturerer hver seksjon etter målt forbruk. Sameiet vil avkreve a-konto beløp, men det må avregnes minst en gang per år mot målt forbruk. For årsgebyr avløp gjelder at avløpsmengde settes likt vannforbruk.

(5) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(5) Andel felleskostnader for Vestskogen driftssameie
og Driftssameiet Vestbyen fordeles med likt beløp pr seksjon, jfr § 4, og vedtektene for Vestskogen Driftssameie og Driftssameiet Vestbyen.
Andel felleskostnader for Vestskogen Garasjesameie innkreves av Vestskogen Garasjesameie, jfr vedtekter for Vestskogen Garasjesameie, og fordeles slik det fremkommer av vedtektene for Vestskogen Garasjesameie.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 4 andre medlemmer med inntil 1 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Fra styret i borettslaget kan det velges representanter til styret for Vestskogen J Sameie, Vestskogen Garasjesameie og Vestskogen driftssameie, og kandidat for styret i Driftssameiet Vestbyen.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar

for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vestskogen garasjesameie, Vestskogen driftssameie og Vestbyen velforening

11-1 Organisering av parkeringsplasser og boder
Borettslagets parkeringsbehov og boder ivaretas i Vestskogen Garasjesameie gnr. 132 bnr. 327. Parkeringseiendommen er/vil bli fradelt som anlegseiendom, egen volumeiendom. Borettslaget eier ideelle andeler i parkeringseiendommen. Borettslagets ideelle andeler tilsvarer totalt antall realandeler for boder og parkeringsplasser tilhørende borettslagsandelene. Andelseiere som har bruksrett til bod og parkeringsplass i parkeringseiendommen vil få rettigheten sikret med midlertidig eksklusiv bruksrett iht. vedlagte bruksrettsplan - Vedlegg 1. Endring av bruksretter krever samtykke fra de aktuelle rettighetshaverne.
Borettslaget blir gjennom dette sameier i Vestskogen Garasjesameie, og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

Overskjøting av ideelle andeler i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillellse av alle boliger som skal ha rettigheter i parkeringskjeller. Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Vestskogen Garasjesameie bærer alle kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt fra overtakelsestidspunktet.

11-2 Organisering av felles utomhusarealer
Borettslaget vil bli eier av ideelle andeler i felles utomhusområder, Vestskogen Driftssameie, gnr. 132 bnr. 304 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor felt B2 i planområdet. Dette er organisert ved at det enkelte borettslag får tinglyst eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Tinglyst eierandel i gnr. 132 bnr. 304 kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra borettslaget. Borettslaget blir etter dette sameier i Vestskogen Driftssameie og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Fellesarealer overskjøtes med ideelle andeler til Vestskogen J borettslag/sameie, Vestskogen K borettslag/sameie, BT 4 Bygg L og Vestskogen M borettslag/sameie og Vestskogen N borettslag/sameie. Dette gjøres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt. Vestskogen Driftssameie bærer alle kostnader for de arealer som til enhver tid er overtatt.

Gjennom Vestskogen Driftssameie er borettslaget pliktig til å vedstå seg og respektere sameiets rettigheter og plikter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste.

11-3 Organisering av fellesarealer for alle matrikkelenheter innenfor reguleringsplanen
Samtlige matrikkelenheter, sameier og næringseiendommer innenfor reguleringsplan, planid: R386, vil ha pliktig medlemskap i Velforeningen Vestbyen. Velforeningen Vestbyen har som formål å forvalte, drifte, fornye, oppgradere og vedlikeholde fellesfunksjoner på vegne av sine sameiere, for hele eiendommen gnr. 132 bnr. 275.

Dette er organisert ved at den enkelte matrikkel (seksjoner og eiendommer) får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Tinglyst eierandel i gnr. 132 bnr. 275 kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra borettslaget. Borettslaget blir etter dette sameier i Velforeningen Vestbyen og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Overskjøting vil gjennomføres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt. Velforeningen Vestbyen bærer alle kostnader for de arealer som til enhver tid er overtatt.

11-4 Felleskostnader knyttet til Vestskogen Garasjesameie, Vestskogen Driftssameie og Vestbyen Velforening
Vestskogen Garasjesameie; Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av bod betales via borettslagets felleskostnader. Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplass kreves inn av Vestskogen garasjesameie.

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av Vestskogen Driftssameie og Velforeningen Vestbyen betales via borettslagets felleskostnader.

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av Vestskogen J Sameie betales via borettslaget felleskostnader.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

H U S O R D E N S R E G L E R

FOR

Vestskogen J Borettslag



Innhold

GENERELT 2
HMS 2
RO I BYGGET 2
BALKONGER, SVALGANGER OG FASADER 4
LEILIGHETEN – OPPUSSING - REKLAMASJONER 4
STRØM/FJERNVARME/VENTILASJON 4
SKILTING OG NØKLER 4
FELLESAREALER 4
GARASJEPLASS 4
RØYKING 5
DYREHOLD 5
BRANNVERN 5
BRUKSOVERLATING 5
RENOVASJON 5
Nærmeste returpunkt for glass, metal klær/sko er ved: **COOP Obs Jessheim** 6
RENHOLD 6
BESKJEDER OG HENVENDELSER 7
EGENANDELER pt. 8
SØKNADSSKJEMA DYREHOLD. 7
SØKNADSSKJEMA UTLEIE. 8

GENERELT

Velkommen til Vestskogen J Borettslag!
Kjære nabo, styret ønsker alle beboere velkommen til et godt og attraktivt bomiljø. Vi har et helt nytt borettslag med fine leiligheter, fellesområder og uteområder.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boenhetene og fellesarealet og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i sameiet der alle kan trives og føle seg trygge! Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Brudd på husordensreglene tas i utgangspunktet opp på en vennlig måte med den det gjelder. Om det mot formodning ikke fører fram, kan saken tas opp med styret som kan gi en muntlig/skriftlig påtale.

HMS

Styret vil jobbe aktivt for et godt HMS arbeid. En egen HMS plan (års hjul) vil gi god styring og oversikt i arbeidet med helse, miljø og sikkerhet.

RO I BYGGET

Det skal være ro i bygget fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager og kl. 09.00 på søndager/helligdager.

Instrumenter, radio, TV og ulike lydanlegg må benyttes hensynsfullt. Si gjerne ifra til naboen om du skal ha en fest. Oppussing som medfører mye lyd, si fra til naboene rundt deg.

BALKONGER, SVALGANGER OG FASADER

Vis hensyn til naboene under opphold på balkongen. Kullgrill er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å henge, riste eller lufte tøy utover balkongkanten. Balkongene og svalgangene (de er rømningsveier) skal ikke benyttes til lagringsplass eller til hensetning av pappemballasje eller lignende. Innglassing av veranda må det søkes om til styret, (leverandør mulighet osv vil bli undersøkt)

Parabolantenner og Aircondition er ikke tillatt montert. Utvendige markiser, persienner, skilt, flaggstenger og andre gjenstander må ikke monteres uten tillatelse fra styret. Fargepallett og designmal vil bli laget.

LEILIGHETEN – OPPUSSING - REKLAMASJONER

Andelseier er selv ansvarlig for innvendig vedlikehold og sikkerhet. Reklamasjoner rettes til Fredensborg Bolig i egen portal. Selv om bygget er nytt, kan det komme ønsker om oppussing. Planlegger du oppussing som kan medføre ønske om endringer av lettvegger eller endringer av våtrom, må dette søkes om til styret. Vegger og gulv kan ha både vann/strømledninger som må påvises av fagfolk. (betales av den enkelte) Endringer av vegger kan påvirke det balanserte ventilasjonsanlegget og råd fra ingeniør må innhentes (betales av den enkelte). Husk innboforsikring!

STRØM/FJERNVARME/VENTILASJON

Det er fritt strømleverandør valg i Norge og det er hver andelseier som velger strømselskap, det er Elvia som er nettleverandør. OBOS har fremforhandlet en strømavtale som kan benyttes av medlemmer. Gå gjerne inn på Forbruker rådets oversikt over strømleverandører for råd. Fjernvarmen kan ikke endres.

Filter til ventilatorene må skiftes 2 ganger pr år (sett av 2) Styret har innhentet tilbud og det skiller stort på pris. Det vil bli bestilt filtersett 2 ganger pr år (Mars og september) og betalingen vil komme over husleien. Den enkelte må skifte filter selv, men for de som trenger hjelp vil dette kunne bestilles til styret som vil engasjere vaktmester (Ekstrahjelp betales av den enkelte andelseier).

SKILTING OG NØKLER

Navneskilt på dørklokketavler og dører til leilighetene må godkjennes av styret. Til postkassene benyttes skilt fra bla Posten, eller det skrives en lapp tilpasset standard navneskiltplass ved siden av ja/nei takk merket for reklame (inne i selve postkassen).
Bestilling av nøkler gjøres til styremailen. Max 4 pr leilighet.

FELLESAREALER

Oppganger/korridorer/fellesarealer og garasjeplasser inne, skal holdes ryddige og fri for uvedkommende gjenstander.
Ved benyttelse av fellesarealer ute skal det tas hensyn til andre beboere ved moderat støynivå og opprydding
Husk å sjekke om dørene går i lås når du går ut/inn av borettslagets ytterdører. Ikke bruk branntrapp til annet enn ved evakuering.

GARASJEPLASS

Det er et eget styre for garasjeplassene, men tilgangen til mobil åpning av garasjeporten søkes det om til styret (hvem som skal ha tilgang må opplyses). Utleie etter avtale/søknad. Sjekk døren om den er låst når du går inn/ut.

RØYKING

Vi følger røykeloven, vis hensyn når det gjelder røyking på fellesarealer og det er ikke tillatt å røyke utenfor inngangspartier, i garasjene eller utenfor ventilasjons inntakene/luftingen. Røyking på veranda med innglassing, åpne gjerne vinduene.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men det forutsettes at dyreholdet ikke vil være til sjenanse for de andre beboerne. Vi ønsker at det sendes inn søknad om dyrehold. Søknadsskjema er vedlagt.
Hunder skal luftes utenfor fellesarealene og de skal være under kontroll. Ved gjentatte klager kan styret forby et dyrehold hvis det beviselig er til vesentlig ulempe for de øvrige beboerne.

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. opp skraping av dører og karmer, urinering i felles arealer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

BRANNVERN

I hver leilighet er det i tillegg til sentralt brannvarslingssystem minst ett brannslokningsapparat. Beboerne er pålagt å kjenne til brannvarslingsrutinene og å kontrollere at brannslokningsapparatet har nok trykk. Vend pulverapparatet minst en gang i året. Brannforskriftene setter for øvrig grenser for hva som kan lagres i kjelleren, blant annet skal ikke beholdere til gassgrill lagres i kjellerbod.

Ved utløsing av falsk brannalarm, skal den enkelte beboer selv gå ned i 1. etasje og nullstille brannalarmen innen 5 minutter. Gjøres ikke dette vil brannvesenet komme, og det vil måtte betales en egenandel.

BRUKSOVERLATING

Ingen utleie må foretas uten skriftlig søknad og godkjenning av styret. Utleie/eierskifte må meldes skriftlig til styre via https://vibbo.no/vestskogen-j/tema/bruksoverlating---utleie
Dette gjelder også garasjeplass. I tillegg så sender dere søknadsskjema om utleie til styret på styremail.

RENOVASJON

Mellom vår blokk og naboblokken finner dere søppeldunkene. Husk å sortere avfallet i, papp/papir, matavfall (egne grønne poser), restavfall vanlige plastposer og plast (egne blanke poser).
Grønne og blanke plastposer finnes i enkelte matbutikker og mer info får du ved å besøke hjemmesiden til ØRAS: www.oreas.no HUSHOLDNING - ØRAS IKS

Spesialavfall og farlig avfall skal til Øreas miljøstasjoner

Nærmeste returpunkt for glass, metal klær/sko er ved: **COOP Obs Jessheim**

RENHOLD

Det er inngått en egen avtale med et renholds firma som vasker trappehuset, svalganger feies av eierne.

BESKJEDER OG HENVENDELSER

Beskjeder fra borettslagets styre, eller fra OBOS (Som er borettslaget forretningsfører) vil bli sendt ut ved: Rundskriv/mail, infotavle og tekstmelding

Mulige henvendelser angående brudd på husordensreglene, rettes i hvert tilfelle skriftlig til styret.

FØLG HUSORDENSREGLENE - SÅ ER DU MED PÅ Å SKAPE ET GODT BOMILJØ!

Med vennlig hilsen:
Vestskogen J Borettslag

Kontaktpunkter:

Brann	110	(Hvis utløst alarm eller brann)
Politi	112	
Medisinsk/ambulanse	113	
Elektriker	91834548	(Kan også brukes til private oppdrag)
Rørlegger	92285093	(Kan også brukes til private oppdrag)
Heisalarm		(Hold alarmknappen inne til du får hjelp)

Generelle henvendelser til styret: vestskogen_j_borettslag@styrerommet.no

Husk på https://vibbo.no/vestskogen-j har du tilgang til din side, med all info fra styret.

OBOS tlf.: 22865500

EGENANDELER pt.

Det er diverse kostnader som den enkelte eier av den enkelte leilighet selv må betale

Hva ?	Egenandel	
Utrykning brannvesen når eier av leiligheten ikke har avstengt alarm ved falsk alarm i egen leilighet	6.300,00	
Egenandel forsikringssak - vannskade - skade på elanlegg ved feil bruk	10.000,00	
Filter skifte - koster 2.000 kr pluss gjeldende pris på filter. For tiden skifter styret filter gratis	440,00/ 300,00	(Kjøkken/Gang)
Nye systemnøkler pr stk	730,00	
Nye nøkler til egen leilighet betales av den enkelte	0,00	
Skifte av brannvarsler i egen leilighet. Vanligvis skyldes behov for skifte: sigarett røyking og sterk stekos. Det kan avleses årsak til hvorfor skifte - Kost for oppmøte og kost for sensor. For tiden koster det	4.600,00	
Beising av egen veranda - Beis utdeles - Hvis Borettslaget må beise/male koster det. Skjer hvert 5. år	2 500,00	
Service - vask av ventilator og rør. Skjer ca hvert 5. år	3 000,00	
Låsesmed - Lås inn til leilighet og i leilighet, er eiers ansvar. Må styret rekvirere låsesmed koster det pr utrykning og ny lås. For tiden koster det ca	5 000,00	

Søknad om dyrehold

Undertegnede …….. adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..



Viktig: BRUK
BLOKKBOKSTAVER
LES NEDRE DEL NØYE

Søknad for utleie av seksjon i Vestskogen J Borettslag

I henhold til borettslagsloven søkes det herved om utleie av:

Andelsnr. (3 siffer) Døliringen 29:	Utleieperiode (f.o.m. /t.o.m. dato):
Antall beboere **voksne** (bolig):	Antall beboere **barn** (bolig):
Eier(e) fornavn */* selskapsnavn:	Eier etternavn/org nr:
Eier gateadresse og post adresse:	
e-postadresse og telefon (Eier):	Kontaktopplysninger utleiemegler (hvis benyttet):
Leietaker(e) fornavn */* selskapsnavn:	**Leietaker etternavn:**
Leietaker e-postadresse:	Leietaker telefon:

NB ! **Skiltning** (riktig skilting er obligatorisk). Ureglementert skilting vil bli fjernet

Forutsetning for godkjenning Styret skal i henhold til vedtektene gjøre en formell godkjenning av all utleie for bolig-/nærings-seksjoner. Utleie er ikke tillatt før man har mottatt skjemaet signert i retur. Uregistrerte kan risikere bortvisning fra sameiets grunn.

Etterlevelse av regelverk Utleier er ansvarlig for at leietaker av bolig og setter seg inn i vedtekter, ordensregler og annen relevant informasjon fra borettslaget, og at disse etterleves. Andelseier må sikre at leietaker følger opp løpende info fra Borettslaget. Leietaker må føre tilsyn med seksjonen og følge opp, og om nødvendig varsle andelseier, rundt forhold knyttet til brannvern, elektro, sanitæranlegg, fjernvarme, skadedyr m.v.

Andelseier aksepterer at brudd på nevnte fra leietaker kan føre til tvangsfravikelse. Utleier kan gjøres økonomisk ansvarlig for forhold knyttet til leietaker, eksempelvis gebyr legging ved etterlatelse av gjenstander/ søppel ved flytting m.v. Utleier må sørge for en dekkende leieavtale, og at Borettslaget v/styret kan ikke holdes ansvarlig.

Endring av opplysninger: Ved endring i ovenfor nevnte opplysninger skal disse meldes styret umiddelbart. ***Det signeres herved på at ovenfor nevnte er akseptert.***

Dato:_____ Eiersunderskrift :Dato: _____ Leietakers underskrift : _____

Dato:_____ Styreleder / bemyndiger persons underskrift : _____

Ferdig utfylt og signert skjema sendes pr vanlig post til: elektronisk til: **vestskogen_j_borettslag@styrerommet.no**

ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	8916092	Nina Skoglund	08.01.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 329 SNR: 14

Forespørsel datert: 05.01.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 817 m². ☒ Snr. 14 har en andel på 41/2973 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 mindre vesentlig endring av reguleringsplan for «Bekkefaret» m/best. vedtatt 23.06.2023.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: kombinert bebyggelse og anleggsområde - nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for:

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☒ Er berørt av vegstøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☒ Vannmåler er installert.

☐ Vannmåler er ikke installert.

☐ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☒ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2025 var kr. 6268.
Avgifter for vann og avløp går direkte til sameie.

Dette er kun renovasjon.
Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

«Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2022.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

☐ Har ferdigattest.

☒ Har ikke ferdigattest.

☒ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har 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

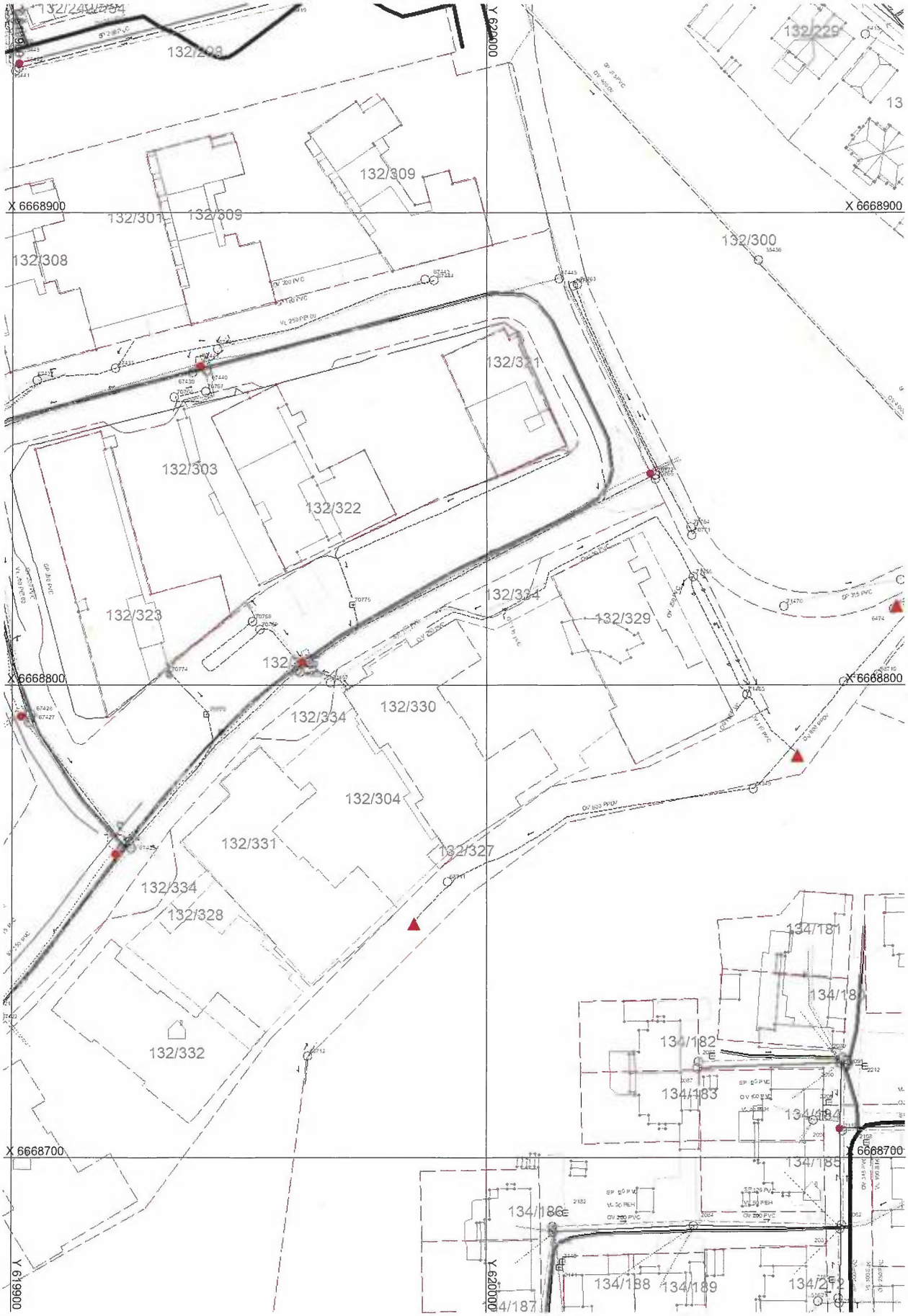


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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


132/242/*56
132/242/*55
132/242/*52
132/298
132/299
132/309
132/30
132/309
132/308
X 6668900
132/300
Døliringen
132/321
132/303
132/322
132/323
132/302
X 6668800
132/275
132/324
132/329
132/330
132/304
132/331
132/327
132/334
132/328
132/332
132/333
X 6668700
134/182
134/183
134/186


132/208
132/309
132/301
132/309
132/308
132/300
132/229
132/321
132/303
132/322
132/323
132/324
132/329
132/330
132/334
132/304
132/331
132/327
132/334
132/328
132/332
134/181
134/182
134/183
134/184
134/185
134/186
134/188
134/189
134/187
X 6668900
X 6668800
X 6668700
Y 620000
Y 619900

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	132
Bruksnummer:	329
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	14

Utskriftsdato/klokkeslett:	08.01.2026 kl. 15:34
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:	23.08.2024
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	41 / 2973 i matrikkelenhet 132 / 329
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		932079437	VESTSKOGEN J BORETTSLAG		c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 393 Alnabru 614 OSLO	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	03.07.2024	Tinglyst	27.08.2024	bundgunn	05.07.2024
Seksjonering	23/9875	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	3209 - 132/329		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/1		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/2		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/3		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/4		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/5		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/6		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/7		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/8		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/9		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/10		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/11		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/12		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/13		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/14		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/15		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/16		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/17		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/18		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/19		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/20		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/21		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/22		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/23		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/24		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/25		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/26		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/27		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/28		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/29		
		Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/30		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/31	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/32	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/33	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/34	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/35	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/36	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/37	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/38	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/39	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/40	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/41	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/42	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/43	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/44	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/45	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/46	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/47	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/48	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/49	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/50	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/51	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/52	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/53	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/54	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/55	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/56	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/57	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/58	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/59	
Etablert/Endret	3209 - 132/329/0/60	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 301 235 539
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6668809 Øst: 620034
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	813	Ant. boliger:	60
Bruksareal bolig:	10 228	Ant. etasjer:	8
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Bruksareal totalt:	10 228		
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk
Bruttoareal annet:	0		
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Ja

Datoer

Rammetillatelse:	30.03.2023
Igangsettingstillatelse:	11.04.2023
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	18.10.2024
Ferdigattest:	

Etasjer

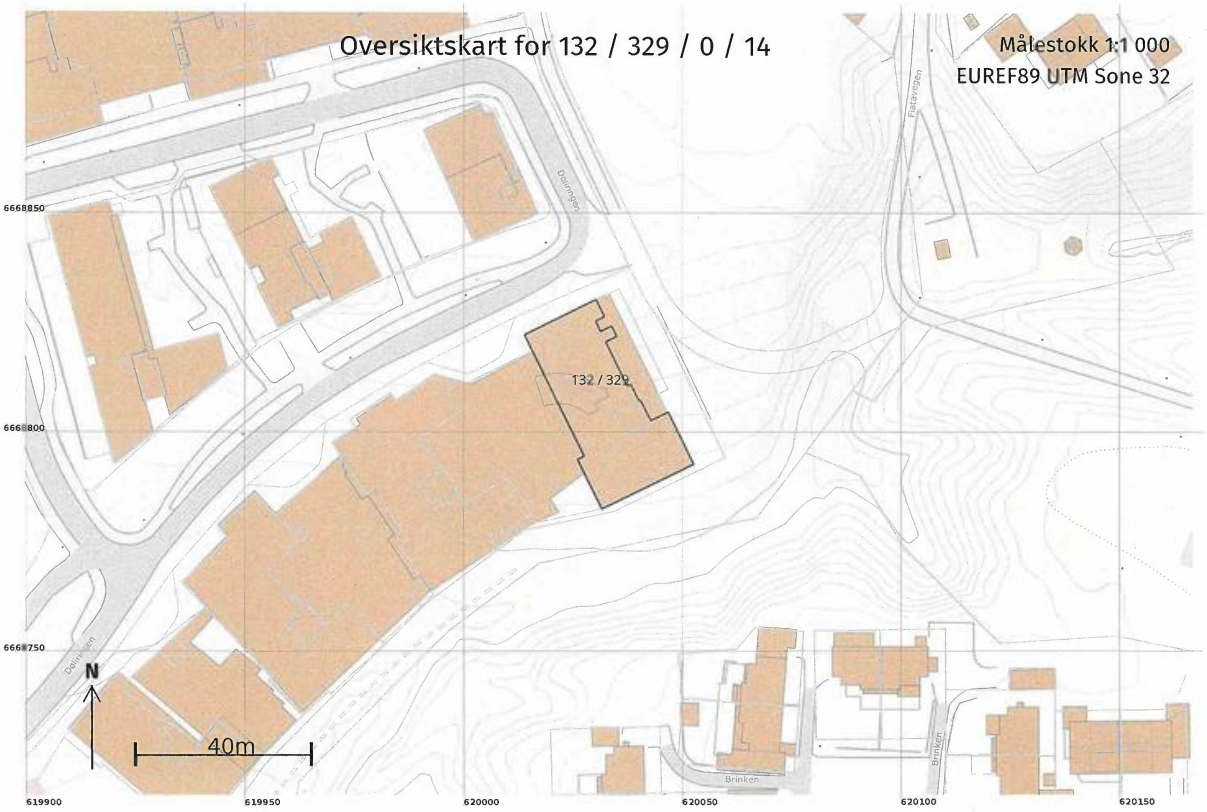
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H06	10	545	0	545	0	0	0
H05	10	488	0	488	0	0	0
H04	10	488	0	488	0	0	0
H03	10	488	0	488	0	0	0
H02	10	488	0	488	0	0	0
H01	10	488	0	488	0	0	0
K01	0	2690	0	2690	0	0	0
K02	0	4553	0	4553	0	0	0

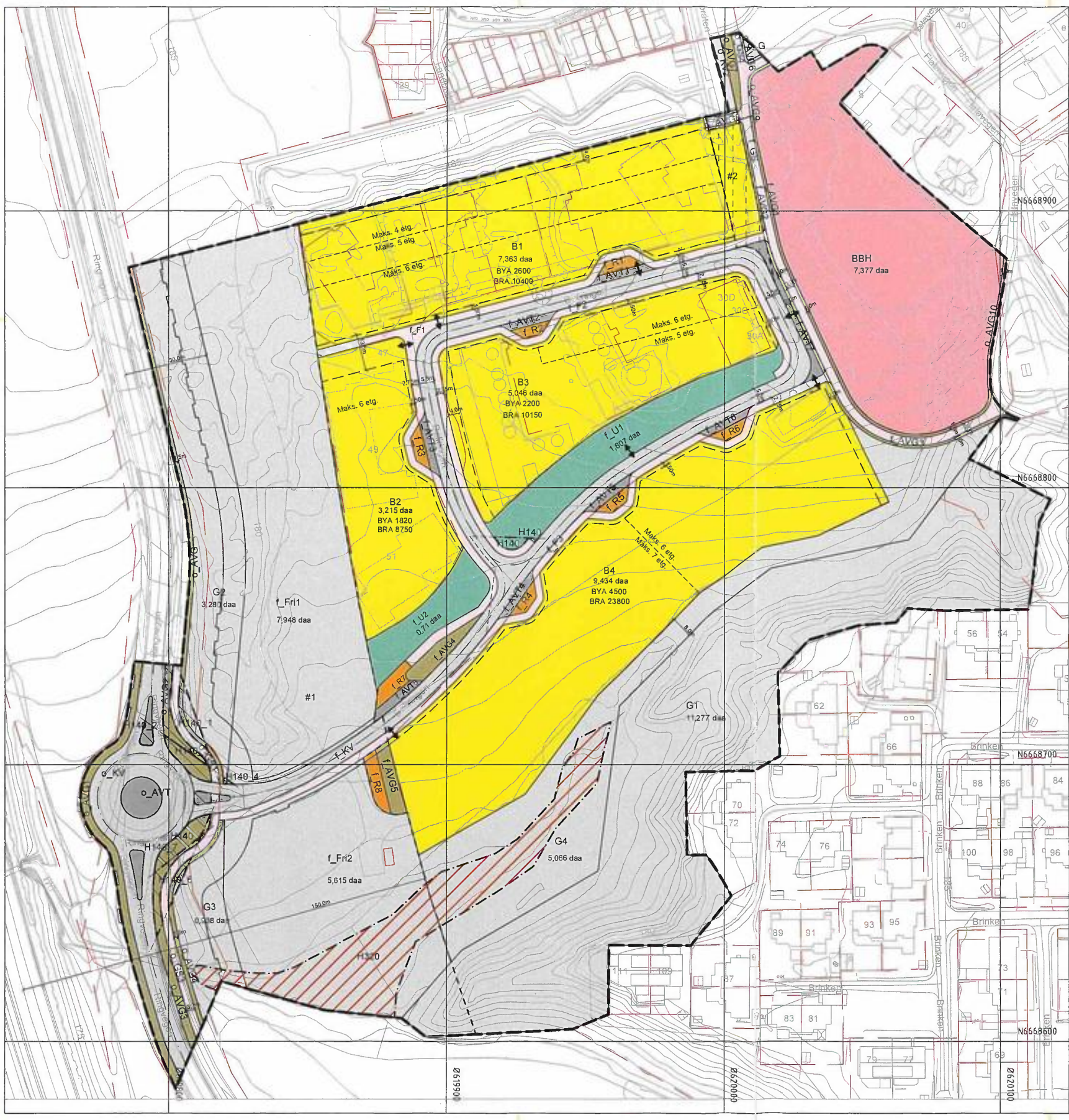
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2953 Døliringen 29	H0210	Bolig	42	2	Kjøkken	1	1	132/329/0/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	914280141	BEKKEFARET BOLIG AS		Postboks 2088 Vika 125 OSLO


Oversiktskart for 132 / 329 / 0 / 14
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Dalingen
Fjellvegen
132 / 329
6668850
6668800
6668750
Dalingen
N
40m
Brinken
Brinken
619900
619950
620000
620050
620100
620150



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B — 1110 - Boligbebyggelse
- BHH — 1161 - Barnehage
- R — 1550 - Renovasjonsanlegg
- U — 1600 - Uteoppholdsareal

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV — 2011 - Kjøreveg
- F — 2012 - Fortau
- GS — 2015 - Gang-/sykkelveg
- AVT — 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- AVG — 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- G — 3001 - Grønnstruktur
- FRI — 3040 - Friområde

§12-6 - Hensynssoner

- 140 - Frisikt
- 320 - Flomfare

§12-7 - Bestemmelseområder

- # — 1 - Utforming
- # — 91 - Anlegg- og riggområde

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Grense for sikringssone
- Grense for faresone
- Regulert høydekurve
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- 1242 - Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Norkart
Dato for basiskart: 02.05.2023
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000
Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000 (0 — 25 — 50m)

N

Reguleringsendring av:

Ullensaker kommune

Detaljert reguleringsplan for Bekkefaret, Jessheim

Nasjonal arealplanID: 0235_R386

Saksehandling i følge plan- og bygningsloven

Nabovarsel / høring	Administrativt vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
20.03.2023-20.04.2023	PS 105/23 13.06.2023	02.05.2023	02.05.2023

Utarbeidet av: STAV ARKITEKTER

Saksnr	23/182
Rev. dato	

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med fullmaktsvedtak

Plansjef

PLAN R386 DETALJREGULERING AV BEKKEFARET, JESSHEIM
REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 02.05.2023

Dato for godkjenning av kommunestyret : 12.06.2018

1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket Voll Arkitekter, datert 22.04.2016 og senest revidert 18.06.2018

2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til (SOSI-kode) – feltnavn

Bebyggelse og anlegg:

- Bolig (1110) – B1-B4
- Barnehage (1161) - BBH
- Renovasjonsanlegg (1550) – f_R1 – f_R8
- Uteoppholdsareal (1600) –f_U1 – f_U2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011) – o_KV1, o_KV2 og f_KV
- Fortau (2012) f_F
- Gang-/sykkelveg (2015) – o_GS1 – o_GS4
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018) o_AVT og f_AVT1 – f_AVT8
- Annen veggrunn – grøntareal (2019) o_AVG1 – o_AVG10 og f_AVG1-f_AVG5

Grønnstruktur

- Grønnstruktur (3001) G1 – G4 og o_G
- Friområde (3040) f_Fri1 og f_Fri2

Hensynssoner

- Sikringssone, frisikt (H140)
- Sikringssone, flom (H320)

Bestemmelsesområder

- #1 Miljøsone, E6

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Felles bestemmelser

3.1.1 Nettstasjoner kan legges innenfor felter B1 – B4 og BBH. Nettstasjoner skal plasseres i bygg, der det er teknisk hensiktsmessig å plassere dem. Plassering må godkjennes av nett-eier og nettstasjoner utformes iht. gjeldende REN-blad.

3.1.2 For boliger skal det avsettes uteoppholdsareal etter følgende krav:

- Minimum 45 m^2 uteoppholdsareal per 100 m^2 boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav minimum 25 m^2 skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Maksimum 5 m^2 av privat balkong kan inngå i utregningen.
- Den 1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av godkjent uteareal.
- Minste størrelse på samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være 250 m^2 for tomter over 1500 m^2. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1 der bredde er minimum 12 meter.
- Det skal anlegges nærlekeplasser med maksimum 50 m fra boliginngang. Nærlekeplasser skal ha minimumsstørrelse 100 m^2.
- Ved anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk på/over gateplan, skal minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær.
- Opparbeidet uteoppholdsareal på felles takterrasse anses ikke som «lekbart areal», men kan inngå i beregningen av felles uteoppholdsarealer. Dette under forutsetning at minst 30 % av takterrassen har jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær.
- Felles uteoppholdsareal på terreng, lokk eller takterrasse skal ha trinnfri adkomst og tilnærmet likestilt tilgang til heis- og trapperom for alle boliger.
- Felles uteoppholdsareal på takterrasse skal trekkes tilbake for å unngå sjenerende innsyn (balkonger mv).
- Fordrøyning av overvann fra terrasser på tak og i gårdsrom skal utformes som en del av uteanlegget gjennom grøntanlegg, overvannsbassenger, mv.
- Feltene f_Fri1 og f_Fri2 kan medregnes som uteoppholdsareal der de oppfyller øvrige krav i planens bestemmelser til uteoppholdsareal.
- Innenfor feltene B1 – B4 og f_U1 – f_U2 skal det legges felles uteoppholdsareal.
- Det skal sikres gangforbindelse mellom f_G4 og lekeareal innenfor B4 og det skal opparbeides to gang- og sykkelforbindelse mellom f_F og f_G4.

- Områdene f_Fri1, f_U2 og f_U1 skal bindes sammen med en gang- og sykkelforbindelse tilnærmet parallelt med f_KV fra o_GS1 til f_GS ved BBH.

3.1.3 Bilparkering:
For boliger er parkeringskravet fast. For barnehage er parkeringskravet fast.

Formål	**Antall for bil**	**Pr. enhet**
Blokkbebyggelse	0,8 plasser + 0,2 gjesteparkering	Boenhet
Barnehage	1,2	Ansatt

Ved trinnvis utbygging skal tilstrekkelig parkering i henhold til parkeringsnormen være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for hvert enkelt byggetrinn.

Parkeringsplasser for gjesteparkering skal merkes.

Det skal sikres tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplasser.

Minimum 5 % av parkeringsareal ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Overflateparkering kan utgjøre inntil 0,1 plass pr. bolig, øvrig parkering skal plasseres i parkeringskjeller.

For et 1. byggetrinn med maks. 200 boliger, kan overflateparkering utgjøre inntil 0,2 plass per bolig og etableres midlertidig som en samlet plass på byggetomt E3.

Både midlertidig og permanent overflateparkering skal opparbeides med en god utforming, med asfaltdekke og beplantnings/snøopplagssone på min. 2 meter rundt. Arealene skal brytes opp med vegetasjon eller andre positive elementer. Overflateparkering skal skjermes mot uteoppholdsareal med vegetasjon.

3.1.4 Sykkelparkering:
Parkering for sykkel må avsettes etter følgende minimumsnorm:

Formål	**Pr. enhet**	**Sykkel**
Bolig	Boenhet	2
Barnehage	Ansatt	1,5

Sykkelparkeringsanlegg skal ha fastmontert sykkelstativ i tilknytning til inngang/utgang. Minimum 50 % av plassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk og bruksmessig kvalitet. Minimum 5 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykler og sykkelvogner. Det skal legges til rette for lading av elsykler.

3.1.5 Motorsykkelparkering:
I felles parkeringsanlegg skal det avsettes egne parkeringsplasser for motorsykkel etter

skjønn.

3.1.6 Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

- Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Det skal etableres støyskjerming som sikrer at støynivå på uteoppholdsareal blir < 55 dB.

Innglassede balkonger godkjennes som privat uteoppholdsareal, forutsatt at de kan åpnes.

3.1.7 Støyskjermer plasseres som angitt på plankartet. Plasseringen kan justeres i utomhusplan. I utomhusplan må det også redegjøres for hvor og hvordan gang- og sykkelforbindelser gjennombryter støyskjermer.

3.1.8 Arrondering og terrengbearbeiding tillates innenfor hele planområdet forutsatt tilstrekkelig geoteknisk stabilitet (jf. § 8.4) for terrenginngrepet. Arrondering og terrengbearbeiding må dokumenteres gjennom utomhusplan jf. §§ 8.1 og 8.6.

3.1.9 Det skal utarbeides en plan for bruk av jordressurser. Planen skal inneholde opplysninger om antall m3 matjord, hvor den skal mellomlagres, hvor mye som skal brukes i anlegget og hvor mye som skal tilfalle landbruksarealer i nærheten.
Matjord kan ikke anvendes som vanlig fyllmasse, men må brukes som topplag på terreng og over kjellere for etablering av beplantning.

Matjord, som nyttes innen plan området, skal brukes til opparbeidelse av grønne arealer med godt biologisk mangfold, blant annet bievennlige blomster og planter og ev. parsellhager. Det må foreligge bekreftelse fra Mattilsynet i forhold til om jorda er befengt med floghavre.

Det skal dokumenteres rene fyllmasser.

3.2 Bolig (B1 – B4)

3.2.1 Feltene B1 – B4 skal benyttes til bolig med tilhørende anlegg.

3.2.2 Bebyggelsen skal etableres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der hvor byggegrenser ikke synes på plankartet ligger de i formålsgrensen.

Rammesøknad skal redegjøres for snøopplag mellom fortau og byggegrense.

3.2.3 Maksimale byggehøyder, angitt ved maks. antall etasjer over bakken og maksimal gesimshøyde angitt i kote-høyde, går frem av plankartet. Tekniske installasjoner og trappe-/heishus tillates ført over maksimale byggehøyder med inntil 3 m. I tillegg gjelder at gesimshøyder ikke skal overstige følgende maksimale høyder fra ferdig planert terreng:

- For 4 boligetasjer: Maks. 15,5 meter
- For 5 boligetasjer: Maks. 18,5 meter
- For 6 boligetasjer: Maks. 22,5 meter
- For 7 boligetasjer: Maks. 25 meter

3.2.4 Maksimal utnytting for det enkelte byggefeltet settes til:

- B1: 10.400 m^2 BRA
- B2: 8.750 m^2 BRA
- B3: 10.150 m^2 BRA
- B4: 23.800 m^2 BRA

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Grad av utnytting beregnes i tråd med beregnings- og måleregler i H-2300 eller den til enhver tid gjeldende veileder for grad av utnytting.

3.2.5 Maksimale bygningsavtrykk (BYA) for det enkelte byggefeltet går frem av plankartet. Det presiseres at regulert BYA kun omfatter selve boligbyggene i felter B1-B4. Mens biloppstillingsplasser og ev. 1. etasjers konstruksjoner, som sykkelskur og lignende, utelates av BYA-beregninger.

3.2.6 Atkomst skal foregå som angitt med avkjørsler på plankartet. Atkomster kan justeres i utomhusplaner. Atkomst til parkeringskjeller i felt B3 skal være via felt f_U1. Lengden på atkomstramper til felt B3 skal søkes begrenset.

3.2.7 Det tillates oppført maksimalt 750 boliger innen planområdet. Det skal være en god fordeling av leiligheter i ulike størrelser, som sikrer et variert bomiljø. Minimum 50 % av boligene skal være 3 - 4 roms leiligheter eller større. Antall 1 roms leiligheter begrenses til maks. 5 %.

3.2.8 Ev. svalganger skal:

- Utformes eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør.
- Krav til universell utforming skal være oppfylt.
- Det tillates passering av inntil 5 leiligheter på svalgang fra hovedatkomst og til egen bolig.
- Arealet kan ikke medregnes som privat balkong/terrasse etter § 3.1.2.
- Gangarealet må oppfylle krav gitt i teknisk forskrift og være universelt utformet.
- Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnretninger og lignende utformes som viktig del av bomiljøet. Disse forhold skal dokumenteres i byggesaken.
- Det tillates ikke svalganger som vender mot vest.

3.3 Barnehage (BBH)

3.3.1 Innenfor felt BBH skal det etableres barnehage med tilhørende uteoppholdsareal og funksjoner.

3.3.2 Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge egen situasjonsplan for felt BBH.

3.3.3 Situasjonsplanen skal nærmere fastlegge, innenfor angitte maksgrenser:

- Utnyttelsesgrad 1500 m^2 BRA. Areal under terreng medregnes ikke.
- Bygningshøyde (1 etasje + p-kjeller).
- Terrengbearbeiding for feltet kan maksimalt gi terrenghøyde på +186 meter.

Situasjonsplanen skal også redegjøre for byggegrenser og bebyggelsesstruktur, samt løsning for renovasjonsanlegg med tilkomst og snumulighet innenfor regulert område.

3.3.4 Atkomst skal foregå som angitt med avkjørsel på plankartet. Atkomst kan justeres i utomhusplan, men må være fra felles kjøreveg markert med f_KV på plankartet.

3.3.5 Parkering kan opparbeides innenfor feltet BBH.

3.3.6 Renovasjonsanlegg med snuplass for renovasjonsbil skal etableres innenfor feltet BBH. Løsning for avfall og renovasjonsbil må være godkjent av VARV-enheten før byggetillatelse kan gis.

3.4 Renovasjonsanlegg (f_R1 – f_R8)

3.4.1 Feltene markert f_R1 – f_R8 på plankartet skal benyttes til felles renovasjonsanlegg. Anleggene er felles for nærmeste byggefelt. Feltenes plassering kan justeres i utomhusplan til byggesøknad, da i samsvar med feltene f_AVT 1-6 og f_AVT8.

3.4.2 En detaljtegning (renovasjonsplan) med tilhørende beskrivelse skal innsendes for godkjenning i forbindelse med byggesaken, og en helhetlig renovasjonsløsning skal være godkjent før byggetillatelsen er gitt.

3.5 Uteoppholdsareal (oU og fU1)

3.5.1 Felter markert f_U1 – f_U2 skal benyttes til felles uteoppholdsareal. Gjennom felter f_U1 og f_U2 skal det opparbeides gang- og sykkelveger med bredde på minimum 3,0 meter som viderefører forbindelser fra f_FRI1.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (o_KV1, o_KV2 og f_KV)

4.1.1 Områdene markert o_KV1 og o_KV2 skal benyttes til offentlig kjøreveg.

4.1.2 Området markert f_KV skal benyttes til felles kjøreveg for planområdet og skal betjene all bebyggelse i planområdet. Vegen kan opparbeides når bestemmelsen 7.2 trer i kraft.

4.1.3 f_KV skal skiltes til 30 km/t-sone, og det skal opparbeides hastighetsreduserende tiltak for å ivareta dette. Gangfelt plasseres hvor fortau og/eller gang/sykkelveg har naturlig kryssing av f_KV.

4.2 Fortau (f_F)

Alle fortau innenfor planområdet reguleres til felles fortau for planområdet og opparbeides som angitt på plankartet. Arealene kan sammen med feltenes f_R1-6 justeres i utomhusplan til byggesøknad.

4.3 Gang-/Sykkelveg (o_GS1 – o_GS4 og fGS)

4.3.1 Områder markert o_GS1 – o_GS4 skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg og opparbeides som angitt på plankartet.

4.3.2 Områder merket f_GS skal benyttes til felles gang- og sykkelveg.

4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT og f_AVT1 – f_AVT7)

4.4.1 Arealer regulert til offentlig annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT), reguleres til offentlig areal og opparbeides som angitt på plankartet.

4.4.2 Arealer regulert til felles annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT), reguleres til felles formål.

4.4.3 Arealer merket f_AVT1 til f_AVT6 skal settes av til stopplommer for renovasjonskjøretøy og kan sammen med feltenes f_R1-6 justeres i utomhusplan til byggesøknad.

4.4.4 Areal merket f_AVT7 på plankartet skal benyttes til i forbindelse med område BBH. Situasjonsplan for BBH kan justere formålet for atkomst til felles kjøreveg og andre formål det redegjøres for.

4.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1 – o_AVG10 og f_AVG1-f_AVG5)

Områder markert o_AVG1 – o_AVG6 skal benyttes til offentlig annen veggrunn – grøntareal.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur (G1 – G4)

5.1.1 Området G1-G4 reguleres til grønnstruktur som angitt på plankartet. Tilpassing av terreng og beplantning tillates hvor det ellers ikke kommer i konflikt med naturhensyn eller frisikt i kryssløsninger.

5.1.2 Områdene G2 og G3 langs Dølivegen kan nyttes til opparbeiding av støyskjerming der dette ikke er til hindring for frisikt som vist på plankartet, og at tiltaket ikke berører Dølibekken. Det kan opparbeides gang- og sykkelforbindelse mellom G2 og f_Fri1.

5.1.3 Område G4 skal planlegges og tilrettelegges for sikring av verdifulle naturverdier i området basert på naturmangfoldregistreringer.
Det skal, om mulig, opparbeides gangforbindelse gjennom G4 fra f_Fri2 til f_GS, hvis det anses som akseptabelt i forhold til sikringen av naturverdiene.

5.2 Felles friområde (f_Fri og f_Fri2)

5.2.1 Felles friområder f_Fri1 og f_Fri2 skal være en del av felles uteoppholdsareal for beboere.

5.2.2 Det skal opparbeides forbindelse mellom offentlig gang- og sykkelveg (o_GS1) langs Dølivegen og gang- og sykkelforbindelser som legges gjennom felles friområde (f_Fri 1 og 2).

5.2.3 Gang- og sykkelvegen gjennom f_Fri1 skal forbinde o_GS1 med f_U2 via G2.

5.2.4 Den del av område f_Fri2, som er regulert med hensynssone H320 flomfare, skal planlegges og tilrettelegges for sikring av evt. verdifulle naturverdier i området basert på naturmangfoldregistreringer, jf. § 5.1.3.

6 HENSYNSONER

6.1 Sikringssone, frisikt (H140)

Innenfor frisiktsone tillates ikke vegetasjon, parkering eller andre sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Det tillates enkelte stolper.

6.2 Sikringssone, flom (H320)

Det tillates ikke bebyggelse eller annen sårbar infrastruktur innenfor avmerket hensynssone H320 på plankartet. Dersom det ønskes en endret flomsikring i planområdet, eksempelvis ved voll, terrengheving, eller annen form for fordrøyning i hensynssonen, må det fremlegges en oppdatert flomrapport før rammetillatelse for første tiltak innen planområdet gis.

7 BESTEMMELSESOMRÅDER

7.1 # 1, Miljøsone E6

Det tillates ingen annen bebyggelse og anlegg innenfor miljøsonen enn støyskjerming og uteoppholdsareal. Byggeplan for tiltak som berører fylkesveg og riksveg skal godkjennes av berørt vegmyndighet.

- Støyskjerming tillates oppført innen miljøsonen.
- Friområde (f_Fri1 og f_Fri2) kan medregnes i uteoppholdsarealet, dersom krav til godkjent uterom er oppfylt.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Utomhusplan, rammesøknad:

I forbindelse med rammesøknad skal det fremlegges enkel utomhusplan, som nærmere redegjøre for:

- Utforming av støyskjerming med voller og skjermer. Plasseringen av støyskjermer kan justeres i utomhusplan i forhold til plankartet. Det må også redegjøres for hvor og hvordan gang- og sykkelforbindelser gjennombryter støyskjermer, i tillegg til bekker og flomsikring.
- Utforming og plassering av snøopplag.
- Utforming og plassering av atkomst. Atkomst kan justeres i utomhusplan i forhold til plankartet. Atkomst til felt B3 skal være via felt f_U2. Lengden på atkomstramper til felt B3 skal søkes begrenset.
- Flomsone ved evt. endring av koter lavere enn kote +172 iht flomvurdering.

8.2 Støyskjerming:

8.2.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligene tas i bruk.

8.2.2 Før det gis tillatelse til bruk av BBH skal det opparbeides støyskjerming i form av gjerde og/eller vegetasjon mellom BBH og gnr/bnr 132/229 og 132/216.

8.3 Vann- og avløpsplan:

8.3.1 Det skal utarbeides en rammeplan for vann- og avløpsledninger som skal behandles av VARV-enheten før det gis rammetillatelse. Med basis i rammeplanen skal det utarbeides detaljplaner for feltinterne VA-anlegg.

8.3.2 Overflatevann/ takvann/ drensvann skal behandles på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering med fordrøyning. Kun eventuelle nødoverløp fra infiltrasjonssystemer kan kobles til overvannsledning i Dølivegen etter avtale med VARV-enheten. Håndtering av overvann skal beskrives og godkjennes som en del av rammeplan for VA.

8.3.3 Fremtidig Ring-ledning for Jessheim skal være godkjent som driftsklare av VARV-enheten før det gis igangsettelsestillatelse for bebyggelsen som skal påkobles denne. Eventuelle andre løsninger skal godkjennes av VARV-enheten.

8.4 Geoteknikk:

Det må foreligge tilfredsstillende og fagkyndig geoteknisk utredning før rammetillatelse kan gis. Utredningen må beskrive forutsetninger for prosjektering og utførelse av byggetiltak, herunder grunnarbeider.

Utredningen må også ta høyde for områdets stabilitet.

8.5 Offentlige trafikkanlegg og tilknytting til disse:

8.5.1 Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal byggeplan for offentlige trafikkanlegg være godkjent av ansvarlig myndighet og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene, spesielt rundkjøring o_KV1 på Dølivegen og nødvendig del av f_KV skal være inngått. Atkomst fra Dølivegen, herunder anleggstrafikk, skal godkjennes av Statens Vegvesen.

8.5.2 f_GS skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse for 1. byggetrinn.

8.5.3 Teknisk plan for gang- og sykkelveg fra planområdet til Såvegen skal være godkjent før rammetillatelse. Gang- og sykkelveg fra planområdet til Såvegen skal opparbeides i tråd med godkjent teknisk plan før det gis brukstillatelse til første byggetrinn innenfor planområdet.

8.6 Utomhusplan, igangsetting:

Før det gis igangsettingstillatelse skal det godkjennes en utomhusplan, fortrinnsvis i målestokk M 1:200, som viser organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet. Utomhusplan skal vise detaljutførelse av alle ubebygde arealer, inkludert lekeplasser, sykkelparkering, veger, parkeringsarealer m.m. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon, terreng med kotehøyder og fallretning, samt håndtering av overflatevann. Utomhusplanen skal ivareta hensyn til flomsone ved endring av lavere koter enn 172.

8.7 Ved etappevis utbygging innenfor felt B2 og B4 kan opparbeidelse av utearealet innenfor felt B4 deles opp tilsvarende. Ved ferdigstillelse av boligene i vinterhalvåret, kan ferdigstillelse av tilhørende uteareal utsettes til senest 15. august påfølgende år. Alt uteareal som inngår i oppfyllelsen av utearealkravet for felt B1-B4 skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for siste byggetrinn innenfor planområdet.

8.8 Plan for beskyttelse av omgivelsene

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, tilfredsstilles.

8.9 Atkomst

Før brukstillatelse for et bygg kan gis skal veiadkomst inkl. gang- og sykkelatkomst være ferdigstilt frem til bygget.

8.10 Rundkjøring Trondheimsvegen/Dølivegen/Gamle Trondheimsveg

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt B2 og B4, skal det avsettes forholdsmessig andel eller sikkerhet for andel av rundkjøringen Trondheimsvegen/ Dølivegen/Gamle Trondheimsveg for opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet.

Byggeplan skal være godkjent av Akershus fylkeskommune og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor felt B2 og B4.

8.11 Gjennomføring av naturmangfoldregistreringer og utarbeidelse av detaljplaner

Før det gis tillatelse for tiltak innenfor feltene B4, f_Fri 2 og G4 skal det være gjennomført og teknisk godkjent flg.:

a) Naturmangfoldregistreringer, og
b) Utarbeidet detaljplaner for de nevnte områdene som viser hvordan naturverdiene skal kunne ivaretas i forhold til regulert bebyggelse og annen bruk av arealene.

ULLENSAKER KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Arkiv-saksnr: 22/8111 - 74

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
Rett Hjem Arkitekter As Brøsetvegen 164E 7069 TRONDHEIM	B4 Jessheim AS Stensberggata 25 0170 OSLO

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Døliringen 29	132	329		1-60

Tiltakets/byggets art:
Boligblokk med tilhørende anlegg

Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse
03.04.2023

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse	16.09.2024

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:

		Hele tiltaket	
	x	Følgende del av tiltaket	Boliggblokk (Blokk J) - Døliringen 29 med tilhørende anlegg

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.	Må utføres innen:
Hus **K** (Døliringen 27), Hus L (Døliringen 25), Hus M (Døliringen 23), Hus N (Døliringen 21), Parkeringskjeller Vest (Døliringen 19)	01.07.2025

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet	JA		NEI	x	

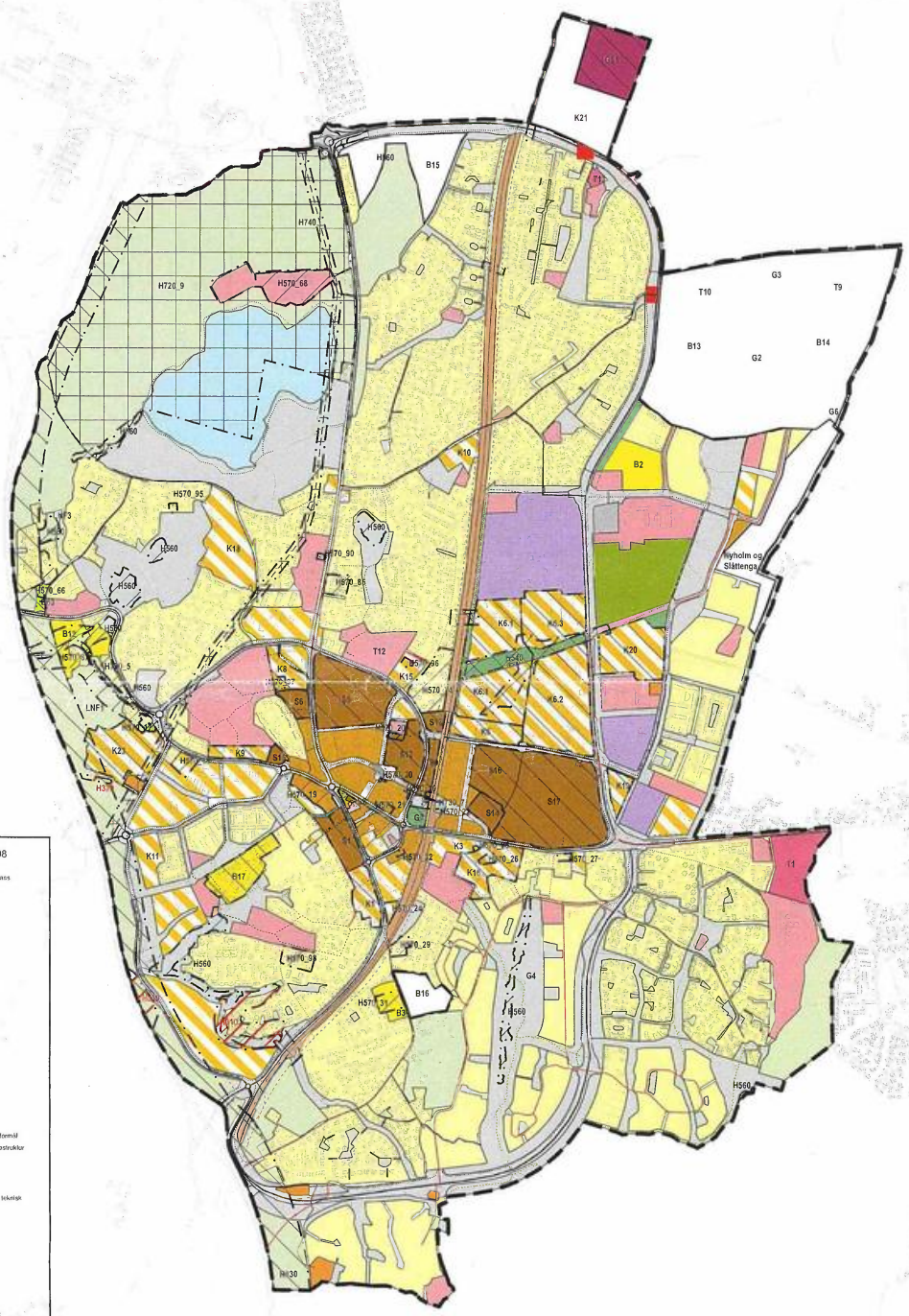
Merknader:

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Ullensaker	18.10.2024	Jonny Leirpoll Anne Charlotte Ruud *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

ULLENSAKER KOMMUNE

BYPLAN JESSHEIM 2050 - KOMMUNEDELPLAN

PLANKART VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 17.06.2025 SAK 54/25



Kommuneplan / Kommunedelplan PBL 2008

- H130 Sikringssone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- H210 Faresone - Risk- og skredfare
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg
- H540 Hensynssone grønnstruktur
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone bevaring av kulturmiljø
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- H750 Båndlegging etter andre lover (høyspenttrase)
- H810 Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging
- Områder med videre konsekvens

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

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

ULLENSAKER
KOMMUNE

Byplan Jessheim 2025-2050
kommunedelplan
Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 17.06.2025 Sak 54/25, justert etter vedtak av Formannskapet 23.09.2025 sak 125/25

Grønn tekst = nye bestemmelser på ny begrenset høring og offentlig ettersyn
Gjennomstrøket rød tekst = bestemmelser som foreløpig er unntatt rettsvirkning frem til innsigelser er løst



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

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

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER **27**

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

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

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Formålsparagraf

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

§ 1.2 Planens rettsvirkning

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

- Der arealformål er motstridende med kommunedelplanen

Følgende bestemmelser gjelder over regulerings- og bebyggelsesplaner:

- § 1.6.7 Grad av utnytting
- § 1.12 Vassdragssoner
- § 1.13 Samfunnssikkerhet
- § 1.14.6 Renovasjon
- § 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 planer som tillater omdisponering av jordbruksareal (dyrkbar eller fulldyrket mark), skal det utarbeides forslag til matjordsplan med positiv uttalelse fra landbruksmyndigheten. Bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen fulldyrket eller dyrkbar mark til matproduksjon skal innarbeides.

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

1.6.5 Kunst i offentlig rom

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

1.6.6 Midlertidig bruk

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

1.6.7 Grad av utnytting

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

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

§ 1.7 Utbyggingsavtaler

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

§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter

1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

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

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

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

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

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

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

1.8.2 Stedsanalyse

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

1.8.3 Estetisk redegjørelse

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

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

1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

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

Det tillates ikke leiligheter som er ensidig orientert mot nord.

Retningslinje til § 1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter
Formålet med bestemmelsen er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper, skape varierte bomiljøer, samt motvirke ensartede områder. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen.

1.8.5 Svalganger

Det tillates ikke svalganger i områder for sentrumsformål.

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

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

1.8.6. Utomhusplan

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

1.8.7 Skilt og reklame

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

1.8.8 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. konkret vurdering gjøre unntak fra kravet om reguleringsplan i følgende tilfeller:

Retningslinje til § 1.8.8 Visuell overensstemmelse

- Mindre avvik kan tillates dersom kommunen vurderer at byggets 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).~~

~~Områder innenfor sikringssone for 2 rullebaner gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn, jf. temakart sikringssone for 2 rullebaner. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet.~~

~~Alle nye reguleringsplaner innenfor sikringssone for 2 rullebaner skal innarbeide høyderestriksjonene/hinderflatene i form av egne hensynssoner. Alternativt kan maksimal tillatt byggehøyde angis på plankartet eller i bestemmelsene til planen.~~

~~Før igangsettelsestillatelse av tiltak innenfor sikringssone for 2 rullebaner som bryter med høyderestriksjonene/ hinderflatene, må det foreligge godkjent radioteknisk vurdering.~~

~~Større bygg, massedeponier, snødeponier eller andre anlegg, skal ha en høyde over eksisterende terreng der hinderet ønskes plassert, som er mindre enn 1/35 av avstanden til rullebanenes senterlinje. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner. Som del av søknadsmaterialet, skal det fremlegges rapport fra vindstrømningsanalyse, før avgjørelse kan fattes. Bestemmelsen skal forhindre vindskjær og turbulens ved Oslo lufthavn.~~

Det må i nye reguleringsplaner settes krav om at ny infrastruktur og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking. Bestemmelsen skal virke forebyggende mot «birdstrike» ved Oslo lufthavn.

§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

1.14.1 Konsekvenser av klimaendringer

Kommunen skal fastsette klimafaktor ved regulering for tilpasning til konsekvenser av klimaendringer. Ved fastsetting av klimafaktor skal nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.

1.14.2 Blågrønn faktor (BGF)

Ved regulering skal blågrønn faktor (BGF) beregnes og fastsettes iht. norsk standard. Stedlige forhold skal hensyntas når faktoren fastsettes. Tiltak som er nødvendige for å oppfylle kravet til blågrønn faktor skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.
Planforslaget skal synliggjøre at det er mulig å oppfylle krav til blågrønn faktor i en videre byggesak, og at arealene er hensiktsmessige å drifte og vedlikeholde for fremtidig eier.

1.14.3 Krav til lokal overvannshåndtering

Til planforslag skal det utarbeides plan for overvannshåndtering. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer. Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold.

Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden (fordrøyning – bruk av tretrinns-strategien for overvannshåndtering, se definisjon i kap. 5) slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det forutsettes at slik håndtering ikke skal medføre økt vannføring i vassdrag, herunder fare for erosjon og forurensing. Andel tette flater skal søkes minimalisert.

1.14.4 Energi/fjernvarme

Planforslag for bolig- og næringsområder skal bidra til løsninger som gir lavt energiforbruk. Tiltak for å sikre lavt energiforbruk skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser i reguleringsplan. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene.
Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

- redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi
- utveksling/sambruk av energi i området

Krav om fjernvarme skal vurderes i planarbeidet. Ved krav om fjernvarme skal det sikres i bestemmelser til reguleringsplan at tilknytning skal skje ved anleggsstart, slik at fjernvarme kan benyttes til oppvarming og tørking i hele anleggsfasen.

Retningslinje til § 1.14.4 Energi/fjernvarme

- Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme bør nye bygg ha en varmeløsning som er miljømessig like god som eller bedre enn fjernvarme.
- For å sikre energieffektive bygg og anlegg, bør samspillsløsninger med omkringliggende bygg og anlegg, både eksisterende og planlagte, identifiseres i alle prosjekter der det kan være relevant. Nye nærings- og boligbygg bør bygges som passivhus og Norsk Standard for passivhus legges til grunn.
- Av hensyn til globale klimagassutslipp og lokal luftkvalitet bør det på anleggsplasser brukes maskiner og utstyr som ikke har utslipp av klimagasser eller har andre vesentlige utslipp til luft. Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør skje utslippsfritt.

1.14.5 Vann og avløp

Kommunal VA-norm vedtatt av kommunestyret 15.10.2024 (PS/137/24) skal legges til grunn for planlegging og utførelse av nye tiltak.

Til planforslag skal det utarbeides VA-rammeplan. Rammeplanen skal være klargjort på en slik måte at den kan danne grunnlag for bestemmelser til reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen revideres i planprosessen, kan kommunen kreve endringer i rammeplanen.

1.14.6 Renovasjon

Til planforslag skal det utarbeides en beskrivelse av en helhetlig planlagt løsning for renovasjon i form av en skisse av renovasjonsteknisk plan (RTP). Krav om fullstendig renovasjonsteknisk plan i byggesak skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

Følgende tabell skal legges til grunn innenfor kommunedelplanens avgrensning, med unntak fra B17, K16, K18, K23, S5, S12 som skal ha mobile avfallssug.

Oppsamlingsenhet	**Antall boenheter i et planområde**
Beholdere på hjul	Under 10 boenheter
Helt nedgravde konteinere	10-100 boenheter
Mobilt avfallssug*	100-300 boenheter
Stasjonært avfallssug*	Over 300 boenheter

** I områder med avfallssug skal det etableres parallell innsamling av supplerende fraksjoner.*

Mobile avfallssug skal etableres med færrest mulig dockingpunkter. Tilgrensende og nærliggende utbyggingsområder bør samarbeide om felles dockingpunkter der det er hensiktsmessig.
Uavhengig av antall boenheter i et planområde, skal planområder som ligger nær eksisterende og/eller planlagt trasé for hovedledning til stasjonært avfallssug koble seg til anlegget. Dette gjelder med mindre annet er avtalt med kommunen.

For eiendommer med både husholdnings- og næringsavfall, skal renovasjonsteknisk plan vise hvordan det er lagt opp til atskilt håndtering av disse avfallsgruppene.

§ 1.15 Mobilitet

1.15.1 Utforming av veger og gater, inkl. belysning

Kommunale og private gater/veger skal planlegges og utføres etter *Felles kommunal veinorm* vedtatt 18.06.2019 og *Veilysnorm for kommunene på Romerike* vedtatt 18.06.2019.

Gater/ veianlegg skal ha en bymessig utforming tilpasset området med fokus på trafikksikkerhet, universell utforming og estetikk. Der det stilles krav til opparbeidelse av vei må det sikres en bredde som ivaretar hensynet for til de ulike trafikantgruppene, i tillegg til grønt/overvannshåndtering. Det vises til retningslinje med idealsnitt for gatesnitt (vist som vedlegg i kap.3). Retningslinjen er veiledende, og endelig løsning for fylkesveger og kommunale veger vil bli vurdert og godkjent av gjeldende vegmyndighet gjennom en formell planprosess.

Framkommelighet for trafikantgruppene sentrum skal prioriteres slik:
i) gående ii) syklende/rullende iii) kollektivtrafikk iv) varelevering v) andre kjørende

1.15.2 Byggegrense til veg

Byggegrense langs E6 er 100 meter regnet fra ytterkant vegskulder. For områdene sør for Langelandskrysset er byggegrensen 150 meter regnet fra senter av kjørebanen.

Byggegrenser langs offentlige gater og veger i planområdet avklares gjennom detaljregulering.

1.15.3 Rammeplan for avkjørsler

Tiltak skal lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med temakart som følger med kommunedelplanen.

1.15.4 Varelevering/bylogistikk

Varelevering skal løses på egen eiendom.

Planforslag skal bidra til at varelevering, herunder atkomstveg til varemottak, løses på en måte som ivaretar trafikksikkerheten og ikke påvirker gate-/byrommet negativt. Planen skal synliggjøre hvordan varelevering er løst.

Trafikksikker fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

1.15.5 Parkering

Parkeringsnorm for Jessheim, jf. kap. 4, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Det tillates ikke parkering på bakkeplan for annet enn småhusbebyggelse, med mindre det er nødvendig med hensyn til parkering for mennesker med nedsatt forflytningsevne mv., eller inngår som et element i å skape et levende gatebilde.

I boligområder med felles parkeringsanlegg skal:
- Gjesteplasser, plasser for mennesker med nedsatt forflytningsevne og service, skal være tydelig skiltet og tilgjengelige utenom avstengt parkering forbeholdt beboere, enten på terreng eller i p-anlegg.
- Ved større utbygginger skal parkering løses samlet for flere felt enten i felles parkeringskjeller eller parkeringshus. Mulighet for sambruk skal vurderes særskilt.

1.15.6 Trafikkutredning

Til planforslag skal det utarbeides en trafikkutredning, som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser til reguleringsplan. Utredningen skal vurdere følgende:
- Om planen sikrer intensjonene bak § 1.15.1
- Trafikale konsekvenser av tiltaket
- Trafikksikkerhet
- Hvordan gående, syklende, kollektiv, varelevering, service, ivaretas og sikres i plan.

§ 1.16 Miljøkvalitet

1.16.1 Grunnforurensing

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes mulighet for grunnforurensninger.

Dersom det er usikkert om tiltaket er gjennomførbart, skal det til planforslaget utarbeides en tiltaksplan (jfr. Forurensningsforskriftens kap. 2). Ved behov skal krav om tiltaksplan før iverksetting av tiltak og nødvendige avbøtende tiltak sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

1.16.2 Luftforurensning

Retningslinjene for behandling av luftforurensning (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn for planforslag.

1.16.3 Lysforurensning

Planforslag skal bidra til å minimere lysforurensning og forhindre kunstig belysning i områder med særlig sårbart dyreliv.

Veilysnorm for kommunene på Romerike vedtatt 18.06.2019 skal legges til grunn, og valg av løsninger bør skje etter anbefalinger for belysning i *Formingsveileder for Jessheim sentrum* vedtatt 26.04.2022.

§ 1.17 Støy

1.17.1 Generelt

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), skal legges til grunn for planlegging og utføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål. Grenseverdier i T-1442/2021, tabell 2 og kvalitetskriteriene skal tilfredsstilles.

1.17.2 Støy fra anleggsvirksomhet

Detaljregulering skal fastsette bestemmelser om støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442/2021, kapittel 6, Retningslinjer for bygg- og anleggsvirksomhetstøy tabell 4.

1.17.3 Særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim – T-1442

Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone innenfor (se kart over avviksone for støy i retningslinjene, kap.3):

- sentrale deler av Jessheim
- langs Hovedbanen
- byggeområdene langs fv. 174 innenfor byplanområdet
- langs Trondheimsvegen nordover til fv. 174 ved Grønvoll
- langs hovedvegene i Gystadmarka
- langs Gardermovegen vestover til E6

Oppføring av ny bebyggelse tillates på følgende vilkår:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2
b. Alle boenheter (primære og sekundære) skal ha en stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)
d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes

Det må dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, kan unntaksvis kommunen tillate at noen få boenheter utformes med dempet fasade som erstatning for stille side. Det krever at utforming av støydemping har opplevd høy kvalitet og vurderes i forhold til arkitektur, stedstilpasning, inneklima mm.

Ulempen ved at en boenhet kun får tilgang til dempet fasade, skal klart veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Slike kompenserende forhold er tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

Kvalitetskriterier ved bruk av dempet fasade må sikres i plankart og bestemmelser til reguleringsplan. Konkrete tiltak vurderes i hver sak.

1.17.4 Krav til støyfaglig utredning

Til planforslag skal det utarbeides en støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, for å avklare støyforholdene. Utredningen skal foreligge tidlig i planprosessen, slik at støynivå blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Utredningen skal beskrive hvordan støykravene § 1.17 er ivaretatt og sikret i planen. Nødvendige avbøtende tiltak skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan, fortrinnsvis som rekkefølgekrav.

Det skal utredes støy fra nåværende og fremtidig virksomhet som kan komme i nærområdet. Støy må vurderes samlet, og ikke for virksomhet hver for seg.

For tiltak som gis unntak fra plankrav, jf. § 1.3.2, kreves støyfaglig utredning.

§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre

1.18.1 Kjøpesenter

Kjøpesentre innen detaljvarehandel, med samlet bruksareal på mer enn 3000 m² BRA, tillates kun i områder med sentrumsformål.

1.18.2 Øvrig detaljhandel

Detaljhandel direkte fra lager (lagerutsalg) tillates kun i områder regulert til detaljhandel.

Hentepunkter («pick up points») for varer kjøpt på internett, som inngår i detaljhandelsbegrepet, tillates kun i områder regulert til detaljhandel.

1.18.3 Handel med plasskrevende varer

Forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre tillates kun der det i gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplanen legges til rette for slik handel.

Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

1.19.1 Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområder (LNF) er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Nye tiltak skal tilpasses eksisterende uttrykk og estetikk i området, slik at de karakteristiske, visuelle kvalitetene ved gårdstunene i størst mulig grad videreføres.

Unntatt fra byggeforbudet er nettstasjoner og mindre byggetiltak på bebygde bolig- og fritidseiendommer, som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder o.l., forutsatt at det ikke etableres ny boenhet. Garasje/uthus skal være underordnet bolighus i størrelse og volum, og være godt tilpasset terreng.

1.19.2 ~~Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde~~

~~Detaljregulering skal fastsette en buffersone mellom produktivt landbruksareal i LNF og ny tomt eller eksisterende ubebygd tomt til bolig-, tjenesteyting, næring- og fritidsbebyggelse. Sonen skal være minimum 30 meter bred med hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.~~

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL

§ 2.1 Byggehøyder

Krav om byggehøyder avklares i reguleringsplan. Der vurderes konsekvenser av høydevirkninger og studie av hva de enkelte områdende tåler. Det skal tilstrebes bygg utformet i menneskelig skala for gående og syklende. Dette kan sikres med inntrukne øvre etasjer, detaljering og variasjon i fasader, etasjevariasjon, høy kvalitet i materialbruk, mm.

All høydeanvisning angis med bakgrunn i nivå på tilgrensende fortau/gate. Det kan unntaksvis åpnes for tekniske anlegg på tak, forutsatt at de er tilbaketrukket fra fasaden og integrert i byggets arkitektur. Det kan stilles ytterligere krav til disse i forbindelse ved regulering.

Retningslinje til §2.1 Byggehøyder
For planforslag der det foreslås høyhus, skal konsekvenser vurderes innenfor et større analyseområde. Det vises til kommunens høyhusutredning (2021).

§ 2.2 Byforming i områder med sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål

Langs gågater, bygater, hovedveger og torg, jf. temakart gatebruk og mobilitet, stilles det krav om bymessige fasader.

1.etasje mot offentlig vei og gate skal ha minimum 4.5 meter høyde.

Publikumsrettet virksomhet og andre funksjoner skal orienteres mot gateplan med åpne fasader. Konkret utforming må tilpasses gatenettet og byromssituasjonen og avklares i reguleringsplan for de enkelte felt.
I sentrumsnære områder skal det legges opp til kvartalsstruktur. Hjørnene på kvartalene kan med fordel avrundes eller skråkuttes for plassdannelser i gatebildet.

Prosjekter som skaper fysiske barrierer mellom målpunkter og naturlige snarveier, skal unngås. Som en gjennomgående kvalitet i alle reguleringsplaner skal det legges opp til et finmasket og lesbart gangvegnett i kvartalene i sentrum og på tvers av reguleringsgrenser.

Maks 80 % av regulert BRA kan etableres som boligformål. Minimum 20 % av regulert BRA skal nyttes til andre underformål som inngår i sentrumsformål eller kombinert bebyggelse og anlegg, bortsett fra parkering. Dette må sikres i reguleringsplan.

§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

2.3.1 Krav til solinnfall og romlighet

Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.15:00 den 1.mai og ha minst 5 soltimer hvorav minst 3 timer sammenhengende mellom kl. 15:00 og 20:00. Tilsvarende krav gjelder for privat uteoppholdsarealer for småhusbebyggelse.

Til planforslag skal det utarbeides sol-/skyggediagrammer som viser konsekvenser for omkringliggende nabobebyggelse. Planen skal sikre tilstrekkelig avstand mellom bygninger, med hensikt om å sikre brukbarhet av uteareal og bokvalitet for boligene, nok luft, dagslys og sol i boligprosjektene, samt hindre skjemmende innsyn.

2.3.2 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

Privat og felles utearealer skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold og er beskyttet mot, vind, trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og nettstasjoner. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.
Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener. Arealet skal ha god og trafikksikker gangforbindelse til lekeplasser, andre arealer for aktivitet og tilgrensende områder.
Minst 30% av felles uteoppholdsareal skal være vegetasjonsdekket og det skal brukes stedegen vegetasjon.
Minst 30 % av felles uteoppholdsareal på lokk skal ha en jorddybde som er tilstrekkelig for etablering av trær og større busker.

Felles utearealer inklusiv felles takterrasser skal utformes med variasjon av funksjoner som bidrar til felleskapet og beboernes velvære, som for eksempel spiselig hage, beplantning, sittegrupper, grillplass, mm.

2.3.3 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

I felles uteoppholdsareal inngår ubebygd areal på bakkeplan, andel av felles takterrasser og ikke-overbygd terrasse som stikker inntil 0,5 meter over bakken.

I felles uteoppholdsareal inngår ikke areal med helling over 1:3, nødvendig snu- og kjøreareal og parkeringsareal.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnet privat uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.

For frittliggende småhusbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes et minste uteoppholdsareal (MUA) etter følgende norm:

- Enebolig: 200 m², hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Sekundærleilighet: 50 m², hvorav et areal på minst 40 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Tomannsbolig: 150 m², hvorav et areal på minst 60 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.

For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes 100 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA boligformål, hvorav minst 50 m² skal være sammenhengende og ha minimum bredde på 5 meter.

For blokkbebyggelse skal det avsettes felles uteoppholdsareal etter følgende norm:

- Områder med forventet middels utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: 45 m² pr. 100 m² BRA boligformål.
- Områder med forventet høy utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: minimum 25 m² pr. 100 m² BRA boligformål.

For blokkbebyggelse kan inntil 25 % av det totale felles uteoppholdsarealet dekkes av privat balkong, privat terrasse og felles takterrasser. Felles takterrasse må være tilgjengelig for alle i bygget og ha god kvalitet og utforming, og skal være inntrukket og ikke gi økt innsyn til nabobebyggelse. Inntil 20 % av det totale kravet kan utformes som allment tilgjengelig park/ torg innenfor planområdet, dersom det tilfredsstiller kvalitetskrav til MUA.

2.3.4. Lekeplasser og andre arealer for aktivitet

Lekeplasser inngår i det totale uteoppholdsarealet.

Ved regulering av 5+ boenheter skal det etableres en lekeplass ved inngang, med benker og lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2 – 5 år innen 50 meter fra bolig.

Ved regulering av 50+ boenheter skal det i tillegg inngå nærlekeplass for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen 5-13 år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 300 m². Minst 50 % av lekeplassen skal være flat (maksimal stigning 1: 20) og være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

Ved regulering av mer enn 400 boliger kan kommunen stille krav til etablering av en større strøkslekeplass tilpasset barn fra ti år og oppover. En strøkslekeplass skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter og skating mm. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med stedsegen vegetasjon. Areal og form på strøkslekeplassen skal tilpasses aktivitetene det planlegges for og fastsettes i reguleringsplan.

De ulike lekeplasskravene kan oppfylles innenfor samme areal forutsatt at avstandskravene opprettholdes. Lekeareal skal opparbeides med en variasjon av lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper. Arealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Lekearealer skal utformes med beplantning som danner en tydelig og lesbar soneinndeling.

Det tillates ikke lekeplasser på takterrasse.

2.3.5 Allment tilgjengelige parker og torg

For områder med kombinerte og sentrumsformål, der ikke annet er angitt i feltbeskrivelsen, skal det settes av tilstrekkelig arealer til allment tilgjengelig torg/park på bakkeplan. Størrelsen fastsettes ved regulering.
Arealet skal være sammenhengende og omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til uteoppholdsarealkrav (MUA).

Retningslinje til §2.3.5 Allment tilgjengelig park og torg
Formingsveileder Jessheim sentrum og Formingsveileder for Gystadmarka konkretiserer ytterligere kommunens forventninger til utforming av parker og torg.

§ 2.4 Bebyggelse til boligformål

Se også § 1.6.3 om Rekkefølgebestemmelser.

B2 – Gystadmarka

Området skal utvikles i tråd med områdeplan for Gystadmarka.

B3 – Allergot-Døli

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger. Bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø. Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg. Det skal avsettes areal til en øst-vestgående gangforbindelse gjennom området fra Karisvingen til Gamle Trondheimsveg.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- fortausløsning være regulert og opparbeidet langs delfeltet på en side av Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen).
- interne gangforbindelser gjennom området være opparbeidet.

~~B13-B14 – Gystadmarka Nord~~

~~Det er krav om felles planlegging av B13-B14 inkludert T9-T10 og grønnstrukturen G2, G3 og G6. Se også §1.5 om utbyggingsrekkefølge. Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, og lavblokker i B13.~~

~~Det skal reguleres flere brede blågrønne korridorer på tvers av feltene. Den endelig avgrensning mellom delfeltene avklares i reguleringsplanen. Det tillates en utnyttelse på 100-150% BRA innenfor felt B13 og 50-100% BRA for felt B14.~~

~~Rekkefølgekrav:~~

~~Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:~~

- ~~G2, G3 og G6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet~~
- ~~gang- og sykkelforbindelse gjennom/langs bydelsparkene være opparbeidet eller sikret opparbeidet~~
- ~~en trafikksikker forbindelse for myke trafikanter fra eksisterende undergang ved fv.174 og videre ut i turløypene nord for planområdet, være opparbeidet~~
- ~~rundkjøring og adkomstveg fra fv. 174 være opparbeidet~~
- ~~minst en vegkobling mot boligområdene i sør være opparbeidet eller sikret opparbeidet.~~

~~B15 – Nordbyjordet~~

~~Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Adkomst fra Trondheimsvegen.~~

~~Rekkefølgekrav:~~

~~Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:~~

- ~~kryss ved Trondheimsvegen være opparbeidet~~
- ~~snarveger mot gang/sykkelveg og bussholdeplass langs Jessheimvegen være opparbeidet~~
- ~~turveg i grønnstrukturbeltet langs Sørholtet-feltet være opparbeidet~~

~~B16 – Allergotjordet~~

~~Det stilles krav til felles planlegging. Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger, rekkehus, samt frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.~~

~~Bebyggelsen må forholde seg til bevaringsverdig bebyggelse i volum, skala og uttrykk.~~

~~Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg, og det skal vurderes om Allergotvegen skal kobles på denne nye atkomsten.~~

~~Interne gangforbindelser og snarveier mot tilliggende målpunkter løses gjennom detaljregulering.~~

~~Rekkefølgekrav:~~

~~Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:~~

- ~~fortausløsning langs Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen) være regulert og opparbeidet~~
- ~~interne gangforbindelser være opparbeidet.~~

B17 – Flatavegen

Det tillates en variasjon i boligtyper og byggehøyder i deler av fremtidig bebyggelse som synliggjøres gjennom reguleringsarbeidet, og tilpasses landskapsformen på samme måte som for Gartnerløkka.

B63 – Kverndalstunet

Det tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse og rekkehus. Ny bebyggelse må ivareta hensynet til Holen gårdstun.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Støyskjerming være opparbeidet
- Fortau langs vestsiden av Kverndalsvegen mellom Gardermovegen og Finholtvegen være opparbeidet.
- Krysningsmulighet av Kverndalsvegen mellom kryssene Holenbrauta og Finholtvegen være opparbeidet.
- Våningshus og låven være satt i stand.

§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Der annet ikke er bestemt kan områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål bygges ut med blandet formål: boliger, forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, tjenesteyting og service, kommunaltekniske anlegg/virksomheter, stasjonært avfallsterminal, park, idrettsanlegg, kulturvirksomhet og parkering. Lager- og industrivirksomhet, samt plasskrevende varehandel, tillates ikke.

K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og skala som er tilpasset bevaringsverdig bebyggelse i området. Siktlinjer vestover må hensyntas gjennom planområdet, se temakart for siktlinjer. Det skal vurderes å redusere antall avkjørsler.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalleen/ Trondheimsvegen, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Gang/sykkelveg reguleres og opparbeides eller sikres opparbeidet langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.

K3 – Gamlebyen øst (Nord for Allergot ungdomsskole)

Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Etablering av trafikksikker kryssing av Algarheimsvegen skal vurderes ifm. regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Oddvar Jensens veg være opparbeidet med tilliggende fortau til rundkjøringen med Algarheimsvegen
- Dagens atkomstveg fra Algarheimsvegen stenges.

K5 - Saga nord

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Et mobilitetshus for sentrum og stasjonen skal vurderes ifm. regulering. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) langs Henrik Bulls veg og Industrivegen. Overvannshåndtering skal følge prinsippene fra Sweco sin mulighetsstudie for K6.

Ved regulering skal en turveg langs jernbanen og gang- og sykkelforbindelse gjennom området sikres.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- hovedsykkelveg gjennom planområdet mot Gystadmarka og tursti langs jernbanen skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, i tråd med Sweco sin mulighetsstudie for K6.
- Henrik Bulls veg langs K5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet for gående og syklende. .
- ny kollektivgate i Ringvegen skal være sikret opparbeidet.

K6 (K6.1-K6.3) – Midtbyen (Søndre del av Jessheim næringspark)

Det stilles krav om felles planlegging for hele K6 (jf. § 2.10.1). Det skal sikres en skoletomt på minimum 20 dekar innenfor K6. Det stilles krav til variasjon i boligtypologi og bebyggelse med krav om varierende høyde.

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fastsatt i Mulighetsstudie for felt K6 (Sweco 2023) i tråd med FSK vedtak 12/23.

Det skal tilrettelegges for en gang- og sykkelforbindelse gjennom området i retning stasjonen og ny kryssing under fv. 174 ved dagens kryss ved Brannmannsvegen. Brannmannsvegen skal stenges. Innenfor feltet skal bekken åpnes, og det skal etableres en allment tilgjengelig park på minimum 9 dekar med god tilgjengelighet fra tilgrensende delfelt.

Beliggenhet og endelig størrelse av parken fastlegges gjennom krav til felles plan. Antall nødvendige forbindelser mot turveg langs jernbanen må avklares gjennom felles plan.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- kryssing av fv.174, bekkeåpning, hovedsykkelveg, parker og nytt tverrsnitt av Industrivegen m.fl. og Henrik Bulls veg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .
- etablering av kryssing av jernbane mot Charles Kings veg for gående og syklende skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Henrik Bulls veg og Industrivegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Jessheimvegen/Henrik Bulls være opparbeidet eller sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet.
- Barnehage med minst 8 avdelinger sikres opparbeidet. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.
- Grønnstruktur mot næringsområdet i nord og ny veg mellom Industrivegen og Energivegen være opparbeidet.

K8 – Jessheimtoppen (Trondheimsvegen nord for Leirvegen)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot bebyggelsen i nordøst. Eksisterende store trær skal bevares i størst mulig grad. Planleggingen må ivareta en gangveg fra Stallvegen mot Jessheim vgs. Lykkebo skal bevares.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Leirvegen opparbeides med trafikksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim VGS
- strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs K8 og S6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Ringvegen/Trondheimsvegen være utbedret eller sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet

K9 – Gardermovegen (sør for Jessheim videregående skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal utformes slik at siktlinjer som vist i temakart ivaretas. Det skal etableres barnehage.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Tosidig fortau langs felles atkomstveg fra Gardermovegen mot Jessheim vgs. og Jessheim barnehage være opparbeidet
- Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

K10 – Porten

Området kan utvikles med barnehage, omsorgsboliger og/eller boliger. Det bør legges til rette for sambruk av parkering og uteareal.

Gangveg i øst mot stasjonen skal ivaretas. Endelig utnyttelse og høyder fastsettes i detaljreguleringsplan.

K11 – Romsaas Vest

Det tillates oppført bebyggelse uten boliger med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i øst. Det skal være vegetasjon mot tilgrensende boligområder i øst. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- støyskjerming fra E6 og Ringvegen være opparbeidet

K15 – Fargerike nord for Ringvegen mellom Leiv Holtes veg og Rådhusvegen

Det tillates oppført bebyggelse med kombinerte formål og krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i nord og hensynta Linjebo og Eik i skala. Behov for omlegging av VA-ledninger må avklares ifm. regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- fortau langs Rådhusvegen langs K15 være opparbeidet

K16 – Nygårdkvartalet (Nordøst for Allergot u-skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Området kan utvikles med bebyggelse i varierende høyde. Bevaringsverdig bebyggelse må hensyntas. Det skal innpasses et byrom/torg i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse. Hoveddelen av området skal ha atkomst fra Fjellvegen/Gerhard Vees veg.

Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Oddvar Jensens veg med tilliggende fortau til rundkjøringen ved Algarheimsvegen være opparbeidet.
- Algarheimsvegen fra Jessheimvegen til Jessheimbrua være sikret opparbeidet.
- gang/sykkelveg fra Fjellvegen mot sentrum være opparbeidet.
- barnehage (8-avdeling) i K16 være etablert. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.

K18 – Magasinleiren

Området kan utvikles med kombinerte formål som tjenesteyting, idrettsanlegg, flerbrukshall, barnehage, forsamlingslokale, skole, boliger og omsorgsboliger. Det skal avsettes store nok arealer for organisert og uorganisert lek og aktivitet.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen tas i bruk, skal:
- arealer til idrettsflater for organisert og uorganisert lek og aktivitet være ferdig opparbeidet.
- gang/sykkelveg langs Kverndalsvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- fortau eller gang/sykkelveg på begge sider av Karl Norbecks veg fra Ringvegen fram til K18 være opparbeidet.

K19 – Gystadmarkaporten (tidligere K1.1 i Gystadmarka kdp)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med varierende høyde.
Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot Henrik Bulls veg med utadrettet virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) jf. temakart siktlinjer mm.
Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser. Innenfor feltet skal det anlegges et torg.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- torg i tilknytning til delfeltet være opparbeidet
- gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Algarheimsvegen til Henrik Bullsveg være opparbeidet
- kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Algarheimsvegen og Henrik Bulls veg være sikret opparbeidet
- kryssene Algarheimsvegen/Jessheimvegen og Jessheimvegen/Henrik Bulls være sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet
- trafikksikker kryssing av Algarheimsvegen eller Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet

K20 - Gystadmarkatunet (tidligere K2.1 / BKB i Gystadmarka)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates ikke forretning. Endelig fastsetting av utnyttelsesgrad og høyder gjøres i detaljregulering.
Planområdet skal tilkobles det stasjonære avfallssuget i Gystadmarka.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- bekkeåpning inkl. overvannsanlegg innenfor delområdet være opparbeidet ihht Swecos mulighetsstudiet for K6
- planfri kryssing av fv.174 ved Brannmannsvegen for gående og syklende være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Henrik Bulls veg til ny planfri kryssing av Jessheimvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

~~K21 – Nordby Nord (tidligere 2015-113 Nordby Park i KPA)~~

~~Det stilles krav til felles planlegging. Det kan utvikles med innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), detaljhandel, boliger. Det settes krav om et bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m^2 detaljhandel). Maks 20 % av boligtypologiene skal være blokkleiligheter.~~
~~I reguleringsplanen skal det settes krav om opparbeidelse av en barnehage innenfor K21 etter et visst antall ferdigstilte boliger. Det skal sikres én adkomst for hele området. Utviklingen av området kan komme i gang tidligst i forbindelse med etablering av jernbanestasjon, bussholdeplass og innfartsparkering.~~
~~Bebyggelsen skal trappes ned mot gravlunden.~~
~~Det skal sikres grønne forbindelser ut mot friluftsområde og gravlund.~~
~~Rekkefølgekrav:~~
~~Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:~~
- ~~ny jernbanestasjon med innfartsparkering, kobling mot nye bussholdeplasser og kryssing av jernbanen og Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet.~~
- ~~felles adkomst med GL1 til området fra fv.174 være opparbeidet.~~

K23 – Gjestad

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Området kan utvikles med bebyggelse til museum, besøksgård, parsellhager, og kommunalteknisk bygg og lager, i tillegg til de kombinerte formål angitt i § 2.5.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- atkomstveger fra Ringvegen være opparbeidet med tosidig fortau
- fortau langs Ringvegen langs K23-Gjestad være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål

Områder satt av til sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; detaljhandel, kontor, servering, tjenesteyting, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, kulturvirksomhet, hotell, service, parkering og boliger, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet. Plasskrevende varehandel, lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

S1 - Trondheimsvegen (nordvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging for del av feltet untatt gnr. bnr.132/246. Det stilles krav om variert bebyggelse og varierende høyde. Bebyggelsen må hensynta nærliggende bevaringsverdig bebyggelse i øst og vest med skala, høyder og byggegrense.

Atkomst og sammenhengende gang/sykkelveg skal skje i bakkant av feltet, ved etappevis utbygging må dette prinsippet ivaretas. Antall avkjørsler reduseres fra Trondheimsvegen.

Siktlinjer gjennom S1 mot Romeriksåsen skal ivaretas, spesielt vestover fra Kulturkvartalet, Veiberggata og Gotaasalleen, ref. temakart for siktlinjer m.v.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Gang/sykkelveg reguleres og etableres langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.

S2 – Gamlebyen vest

Eventuell ny bebyggelse må underordne seg eksisterende bevaringsverdig bebyggelse i høyde, størrelse og med nok rom og grøntareal/hageanlegg..

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Det opprettes en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder ved Kingsgården.

S5 – Sentrumslunden (Nord for Kjeld Stubs veg)

Det stilles krav om felles planlegging. Innenfor feltet skal det etableres en barnehage og sikres areal for helsebygg. Størrelse og plassering avklares ved regulering.

Det skal være variert bebyggelse og boligtypologi, med varierende høyde. Ved hjørnene markert som portaler i temakart siktelinjer, akser, fondmotiv og portaler, kan det tillates høyere bebyggelse. Byggehøyder må tilpasses parken for å sikre soltilgang og beskyttende vindforhold.

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fra vinnerforslaget (A-lab og Pir II, 2021) fra parallelloppdraget for feltet.

Underjordisk parkeringskjeller eller p-hus må anlegges slik at kvartalet skal være mest mulig bilfritt. Sambruk og samlokalisering av parkering skal vurderes og sees i sammenheng med eventuelt mobilitetshus.

Bekken skal åpnes i tråd med prinsippene for «Overvannsløsninger for Jessheim sentrum» (Sweco 2021) og vedtak i kommunestyret sak 78/22.

Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå på inntil 4 dekar i tillegg til grøntdraget med bekkeåpning. Beliggenhet fastlegges gjennom reguleringsplan

Det skal etableres et urbant og allment tilgjengelig torg innenfor feltet.

Det settes krav til gang-/sykkelforbindelser fra nord til sør og fra øst til vest, der en av disse må være en diagonalakse fra Jessheim kirke til Leirvegen.

Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen (østre del), Rådhusvegen, Kjeld Stubs veg, og Ringvegen langs feltet være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

- ny VA-infrastruktur i området, inklusiv tilgrensende nødvendige tiltak for å sikre bekkeåpning, være opparbeidet
- bekkeåpning/grøntdraget jf. prinsippene for overvannsløsning i sentrum være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- park være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.
- barnehage være etablert. I reguleringsplan fastsettes det størrelse og når kravet utløses.

S6 – Stallvegen og sør for Leirvegen

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyder.
Bebyggelsen må hensynta eksisterende bebyggelse i vest. Bebyggelsen må utformes slik at siktlinjer mot Romeriksåsen sikres. Atkomst til området skal være fra Stallvegen og eventuelt Leirvegen. Det må sikres gangforbindelse fra Stallvegen til Jessheim vgs.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Stallvegen med tosidig fortau være opparbeidet
- Leirvegen opparbeides med trafikksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim vgs.
- strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs S6 og K8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- gangforbindelse fra Stallvegen mot Jessheim vgs. vest for området være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet

S9 – Stasjonsområdet nord (tidligere P2)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. I tillegg til sentrumsformål tillates kollektivterminal, taxiholdeplass ol.
Bebyggelsen skal ha variert form og høyde som etter kommunens skjønn sikrer god arkitektonisk utforming og solforhold for omkringliggende areal.
Bebyggelsen skal ta hensyn til nærliggende fredet bebyggelse og park.
Det skal etableres en bussterminal med oppstillingsplasser for buss og taxi iht. knutepunktplan for Jessheim (2022). Terminalen skal tilrettelegges med attraktive soner for venting (sittemulighet under tak). Areal for kjøring og terminering/parkering etableres med permeable flater. Det skal etableres sjåførfasiliteter i førsteetasje i tilknytning til bussterminalen.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Stasjonsparken (G7), eksisterende park og reisetorg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .
- Ringveien fra Storgata til Henrik Bullsveg være opparbeidet eller sikret opparbeidet med kollektivgate iht. «Knutepunktplan for Jessheim (2022)».
- Bussterminal, taxiholdeplass med tilhørende ventearealer ol. være opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. knutepunktplan for Jessheim (2022).
- Flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) i Ringvegen, Rådhusvegen og Kirkestien være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Jessheim stasjon med ny sporarrondering, tilhørende plattformer og kryssing av jernbanen være ferdig opparbeidet.
- Kryssing av jernbanen med en arkitektonisk og stedstilpasset gangbro fra reisetorget til gatetunet ved Sagaparken være opparbeidet.

S12 – Rådhustomta

Det stilles krav om felles planlegging av feltet.
Bebyggelsen skal tilpasses kirken med høyder og byggegrense.
Det skal sikres interne gangforbindelser på tvers av området som knyttes til prioriterte gater, plasser og torg. Det skal etableres en gang-/ sykkelforbindelse mellom Rådhusvegen og krysset v/ Henrik Bullsveg, nord for dagens Rådhus (Kirkestien).
Innkjøring til planområdet skal skje fra krysset Ringvegen/Henrik Bullsveg.
Det stilles krav om opparbeidelse av en offentlig park på minimum 2 daa. Parken skal ha et frodig grønt preg og opparbeides med soner for opphold og lek for ulike alders- og brukergrupper. Parken skal opparbeides med høy standard på vegetasjon, dekker og møblement. Parken skal inneha bestandige og miljøvennlige materialer og utformes med minst en kunstinstallasjon i henhold til Retningslinjer for Ullensaker kommunes kunstordning.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk:

- skal kollektivgate i Ringvegen og ny bussterminal i henhold til «Knutepunktplan for Jessheim» være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- skal flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) og nye gatesnitt i Rådhusvegen, Kirkestien og Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- skal Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

- skal parken være opparbeidet.
- Dersom Ormen Lange rives, skal deler av dette området inngå som del av ny gang- og sykkelforbindelse i kollektivgata.
- skal Kirkestien (gang-/ sykkelveg sør for kirken) frem til krysset ved Henrik Bullsveg/ Ringvegen være opparbeidet.

S13 – Ved Ringvegen, syd for Linjebo

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde, som fastsettes i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal hensynta tilliggende bevaringsverdig bebyggelse.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- ny kollektivgate i Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

S14 – Saga Service (tidligere K4)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Innenfor området kan det etableres parkeringshus som også dekker parkeringsbehovet for omkringliggende områder/stasjonsområdet. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det skal etableres et mindre allmentilgjengelig torg som henvender seg mot Dampsaga allé/Sagaparken.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- kryssing av jernbanen ved stasjonen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- torg være opparbeidet
- fortau langs feltet være opparbeidet

S15 – Gardermovegen 9 og 11

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

S16 – Tomtemoen Vest

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

S17 – Tomtemoen Øst

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Området bygges fra vest mot øst. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå og arealer til en 6-8 avdelings barnehage.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting

Eksisterende og fremtidige områder kan benyttes til offentlig og privat virksomhet, som undervisning, barnehage, omsorgsboliger, bo- og omsorgssenter, helseinstitusjon, livssyns hus, livssynsnøytralt hus og forsamlingshus/ velhus, park, idrett og kommunalteknisk virksomhet, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet

T1 – Nord for Skogmo skole

Det tillates tjenesteformål innenfor feltet. Det skal etableres en skole. Det skal sikres en buffersone mot dyrka mark.

Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- krysset med Algarheimsvegen, med trafikksikker kryssing for myke trafikanter være etablert.

~~T9 – Gystadmarka nord~~

~~Området har krav om felles planlegging med T10, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA.~~
~~Adkomst avklares i reguleringsplan.~~
~~Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage, skole, fotballbane, livssynsnøytralt bygg, forsamlingslokale, minnelund, seremonibygg og helsebygg/omsorgsboliger. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.~~

~~T10 – Gystadmarka nord~~

~~Området har krav om felles planlegging med T9, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA.~~
~~Adkomst skal være fra Jessheimvegen og eventuelt Anneliese Dørums veg.~~
~~Innenfor området skal det etableres skole og barnehage. I tillegg kan det etableres flerbrukshall og fotballbaner.~~
~~Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.~~

T12 – Jessheim skole og ressurssenter

I tillegg til skole, kan det i dette feltet vurderes regulering til andre underformål av offentlig og privat tjenesteyting. Det skal utarbeides en trafikkutredning med fokus på bedre trafikkavvikling, særlig for busser i Ringvegen, og for gode og trafikksikre løsninger for parkering og levering/henting av elever. Gjennom feltet skal det opparbeides en gangveg/turveg som forbinder sentrum via S5 til Hauganmyra og Nordbytjernet.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Ringvegen mellom Trondheimsvegen og Rådhusvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.

T13 – Omsorgsboliger ved Travalleen

I dette feltet kan det bygges helse- og omsorgsinstitusjon i henhold til reguleringsplanen, plan-id 468. Atkomst fra Rugdevegen. Utnyttelsesgrad regulert til 25 % BYA.

GL1 – Gravlund

Det tillates etablering av gravlund med livssynsnøytralt seremonibygg og krematorium
Gravlunden må ha en minste størrelsesorden på 50 daa.
Området kan reguleres uavhengig av felt K21, men det må etableres en felles adkomst fra fv. 174.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen og anlegget kan tas i bruk skal:
- adkomst til området fra fv.174 være opparbeidet.
- eksisterende skogssti legges om og anlegges som en tursti langs eller gjennom GL1.

§ 2.8 Grønnstruktur

~~G2 – Skogsparken Nordre del~~

~~Parken er del av et større overvannssystem for Jessheim og det må tas hensyn til dette ved eventuell opparbeidelse.~~
~~Parken skal opparbeides som en naturpark med variert opparbeidelsesgrad. Det bør legges vekt på varierte lekeplasser med aktivitetsfremmende funksjoner for alle aldersgrupper.~~
~~Gjennom området skal det opparbeides:~~
- ~~gang- og sykkelforbindelse i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G2, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.~~
- ~~løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.~~
- ~~overvann/fordrøyningsanlegg i form av tjern/dammer som også skal tilrettelegges for rekreasjonsformål (brygger, aktivitetsfremmende installasjoner mv).~~

~~G3 – Skoleparken~~

~~Parken skal opparbeides med treningsfelt for ballidrett og lekeplass dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates, og:~~
- ~~gang- og sykkelforbindelse gjennom G3 i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G3, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.~~

- ~~løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.~~
- ~~overvann/fordrøyningsanlegg.~~

G4 – Langmyra

Langmyra skal bevares som et myrområde, landskapselement og område for biologisk mangfold. Tiltak og utbygging i nærheten må ikke påvirke grunnvannstanden og Langmyra på en negativ måte, og skal utføres i tråd med detaljregulering grønnstruktur Langmyra, Jessheim, datert 23.3.2021.

~~G6 – Grønnstrukturforbindelse rundt Gystadmarka nord~~

~~Grønnstrukturforbindelsen langs områdets nordlige og østlige grense skal opparbeides med kombinert tur- og løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter, belysning, samt opparbeidelse som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) og sykling sommerstid. Det skal også etableres en parallell trase for gående. I vest og sør skal det opparbeides turløyper.~~

G7- Stasjonsparken (sør)

Søndre del av stasjonsparken skal transformeres til et trygt, funksjonelt og attraktivt parkmessig rekreasjonsområde.

Utformingen skal sees i sammenheng med eksisterende stasjonspark og møbleres for opphold.

Terrengforskjellen mellom krysset i Algarheimsvegen og feltet (G7) skal utformes parkmessig, med mulighet for opphold og ferdsel. Det skal etableres belysning som forsterker ganglinjer og oppholdssoner.

§ 2.9 Nåværende boligområder

2.9.1 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen er tidstypisk og fremstår med et enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak tar hensyn til dette. Dette gjelder arkitektoniske karaktertrekk som for eksempel takform, fasadeliv, særlige bygningsdeler, materialvalg, konstruksjon, farger, volum og proporsjoner, eller rotering/plassering i forhold til veg. Eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

For områdene Nordbymoen øst, Kverndalen, Nordby og Døli, slik det fremgår av Nabolagsutredning (2021), skal nye tiltak ved boligfortetting tilpasse seg eksisterende bebyggelse i skala, volum og takform. Ny bebyggelse skal opprettholde eksisterende struktur med hensyn til plassering i forhold til veg. Ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad/delesøknad) skal det dokumenteres at tomten kan bebygges med ønsket kvalitet i tråd med disse bestemmelser.

2.9.2 Sekundær boenhet

Sekundær boenhet tillates kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Med tilknytning menes at den sekundære boenheten ligger i samme bygning som hovedbruksenheten.

Den sekundære boenheten må være vesentlig mindre enn hovedbruksenheten, og kan maksimalt være 80 m^2.

2.9.3 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal MUA skal dekkes i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. MUA skal oppfylle bestemmelsene i § 2.3.

2.9.4 Overvann og klimatilpasning

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, inkludert takflater. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.
Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres kommunalt nett eller føres til andres eiendom. jf. 1.14.3

§ 2.10 Hensynsoner

2.10.1 H810 - Krav om felles planlegging

Det settes krav om felles planlegging i følgende områder: B16, B17, K1, K5, K6 (K6.1-K6.3), K8, K9, K16, K19, K20, K21, K23, S1, S5, S6, S9, S12, S13, S14, S15, S16, S17, og Gystadmarka nord.

Kravet om felles planlegging må avklare inndeling av formål, kvartalsstruktur, gjennomføring av felles infrastruktur med mer. Dette skal bidra til å se større sammenhenger, skape helhetlige områder og sikre gjennomføring av felles løsninger og eventuelt nødvendige bidrag til felles infrastruktur (adkomstløsning, park, bekkeåpning mv).

2.10.2 H740 - Båndleggingssone etter andre lover

Regionalt transmisjonsnett, høyspenningsanlegg

2.10.3 H130 - Sikringssone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Sikringssonen er knyttet til E6, og det er byggeforbud innenfor sonen

2.10.4 H370 - Faresone høyspentanlegg

Faresonen ligger innenfor LNF_1. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

2.10.5 H410 - Krav vedrørende infrastruktur

Hensynssonen angir krav til krysning av jernbane/ veg for myke trafikanter. Enten som overgang eller som undergang.

2.10.6 H720 - Båndlegging etter lov om naturvern

Hensynssonen er knyttet til Nordbytjernet Landskapsvernområde. Innenfor verneområdet tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for området.

2.10.7 H540 - Hensynssone grønnstruktur

Innenfor felt K6 må det sikres grønnstruktur som kan håndtere overvann. Hensynssonen definerer viktige flomveier hvor det er krav til bekkeåpning.

2.10.8 H560 - Bevaring av naturmiljø

Områdene innenfor hensynssonene er viktige naturtyper, inngrep som forringer naturtypene tillates ikke. Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi dokumenteres.

2.10.9 H310_1 Fareområde for kvikkleireskred

Faresonen er vist i plankart og i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.
Innenfor fareområdet stilles det krav til geotekniske undersøkelser der det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Det stilles krav til at undersøkelsen inkludert eventuelle sikringstiltak innarbeides i en reguleringsplan før det gis rammetillatelse.

2.10.10 H310_2 Aktsomhetsområder for kvikkleireskred

Hensynssone H310_2 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.
Innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

2.10.11 H310_3 Aktsomhetsområde for flom

Hensynssone H310_4 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for flom.
Ved utarbeiding av reguleringsplan innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Sikkerhet mot flom utredes i samsvar med NVEs veileder 3/2022.

2.10.12 H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Alle inngrep i grunnen, eller andre nye tiltak, som kan virke inn på kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Følgende områder er fredet:

- Stasjonsbygningen H730_7
- Gropavegen H730_5

2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

Kulturmiljøenes særpreg skal sikres, og inngrep som kan forringe kulturhistoriske verdier, helheter og sammenhenger tillates ikke.

Ny bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonene skal hensynta eksisterende vernet/ bevaringsverdig bebyggelse i plassering, form, volum, farge og materialbruk.

Bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen tillates ikke revet, men søkes vedlikeholdt og videreutviklet. Ved istandsetting/fasadeendring kan kommunen kreve tilbakeføring til opprinnelig dokumentert utseende. Mer konkrete bestemmelser utarbeides i forbindelse med detaljregulering på bakgrunn av retningslinjene nedenfor.

Retningslinje til § 2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

1 – Gamlebyen vest

Trehusbebyggelsen mellom Storgata og Trondheimsvegen (H570_23), Storgata 14-18 (H570_21)
For å bevare og forsterke helheten og kvalitetene i kulturmiljøet, skal nybygg ha saltak samt en skala og gesims- og mønehøyde som tilsvarer omkringliggende vernet bebyggelse. Ved utvikling av området skal siktlinjer fra Storgata til vernede bygninger sikres, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.
Ved Kingsgården gnr. 135/81 skal den demonterte stallen reetableres med opprinnelig plassering, jf. vedtak i HOP 26.6.2014 sak 143/14.
Det skal etableres en grønn forbindelse/gangforbindelse gjennom kulturkvartalet fra Herredshuset til Vegelgården, jf. temakart grøntstruktur og naturmangfold.
Vegelgårdenshovedfasade beholdes som fondmotiv mot rundkjøringen, også kjent som Varpet.
Innenfor Gamlebyen vest skal skilt ha en enhetlig utforming som respekterer historiske og arkitektoniske verdier, og ikke overdøver den vernede bebyggelsen.

2 – Stasjonsområdet

Stasjonsbygget (H730_7), stasjonsparken, pakkhuset og administrasjonsbygget (H570_22)
Ved utvikling av området vest for jernbanesporet, skal den fredete stasjonsbygningen bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg, og tiltak som forringer opplevelsen av bygningen tillates ikke.
Stasjonsparken skal opparbeides med elementer, gangforbindelser, vegetasjon, bed og beplantning som refererer til den historiske parken. Større, eksisterende trær skal bevares. Siktlinjer og andre viktige akser mellom Stasjonsområdet og Fakkelsenteret/Rådhusplassen skal bevares, jf. bestemmelser og temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

3 – Rådhusplassens omgivelser

Jessheim kirke, enkelte fasadepartier av Fakkelsenteret (H570_20)
I utviklingen av plassen bør fasadene på Fakkelsenteret ivaretas. Jessheim kirke skal bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg.

4 – Verdifulle enkelthus og anlegg

Gjestadskolen (H570_17), Myrvang (H570_25), Stenvåg (H570_27), Bankbygget (H570_32), Romerike folkehøgskole (H570_68), Gamle Nordby skole (H570_90), Furuli (H570_95), Eik (H570_96), Lykkebo (H570_97)
Bygningene skal forvaltes iht. fellesbestemmelsene.
Ifm. med Lykkebo er porten i Leirvegen et militærminne. Anlegget søkes bevart og istandsatt. Kulturminnet kan omplasseres innenfor eiendommen.

5 – Helhetlige boligområder fra 1960- og 70-tallet

Linjebo (H570_74), Sjøbergvegen (H570_85), Brinkvegen (H570_98)
Kulturmiljøenes helhet og struktur inkludert grøntarealer, lekeplasser og garasjer skal bevares. Opprinnelig fargesetting skal bevares, eller ved istandsetting/fasadeendring tilbakeføres der den er endret.

6 – Den eldste villabebyggelsen

Solstua (H570_18), Teisengården (H570_24)
Helheten i miljøene skal bevares, inkludert hager og uthus. Tiltak som hindrer synlighet fra hovedvegene tillates ikke.

7 – Døli Østre og Sundbytunet

Den gamle hovedbygningen og det nye tunet (H570_19)
Inntrykket av gårdstun skal bevares. Siktlinjer fra Trondheimsvegen og Gardermovegen mot Romeriksåsene skal ivaretas, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

8 – Gårdstun og småbruk

Allergot Langeland (H570_31), Nygård (H570_26), Allergot Madsstuen (H570_29), Holen Bråtastuene (H570_66)
Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårds- og småkårsbebyggelse skal bevares.

9 – Hulvei

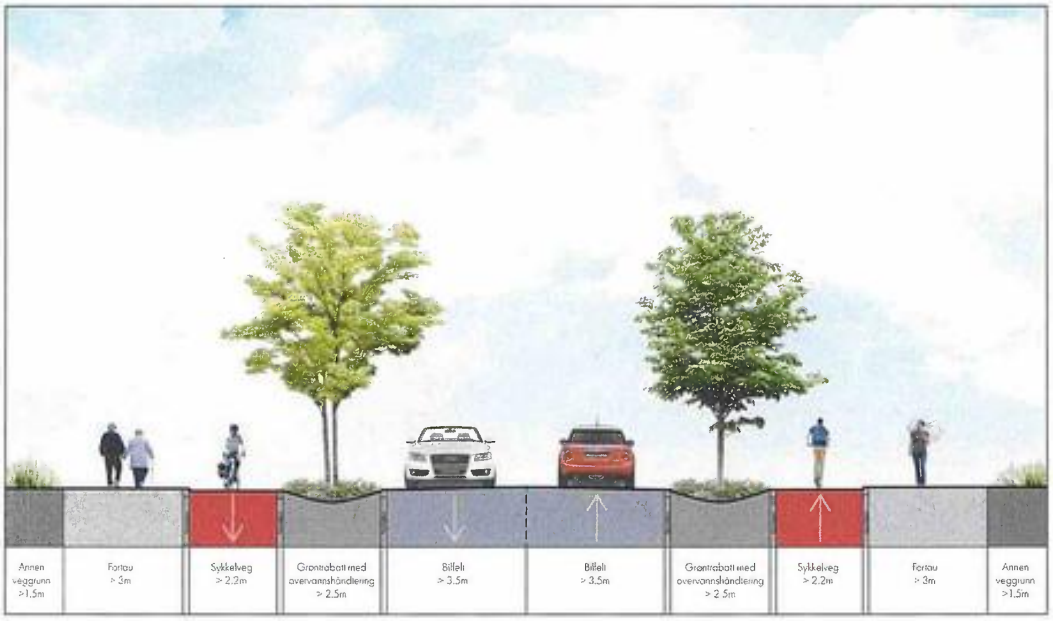
Gropavegen (H570_87)

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

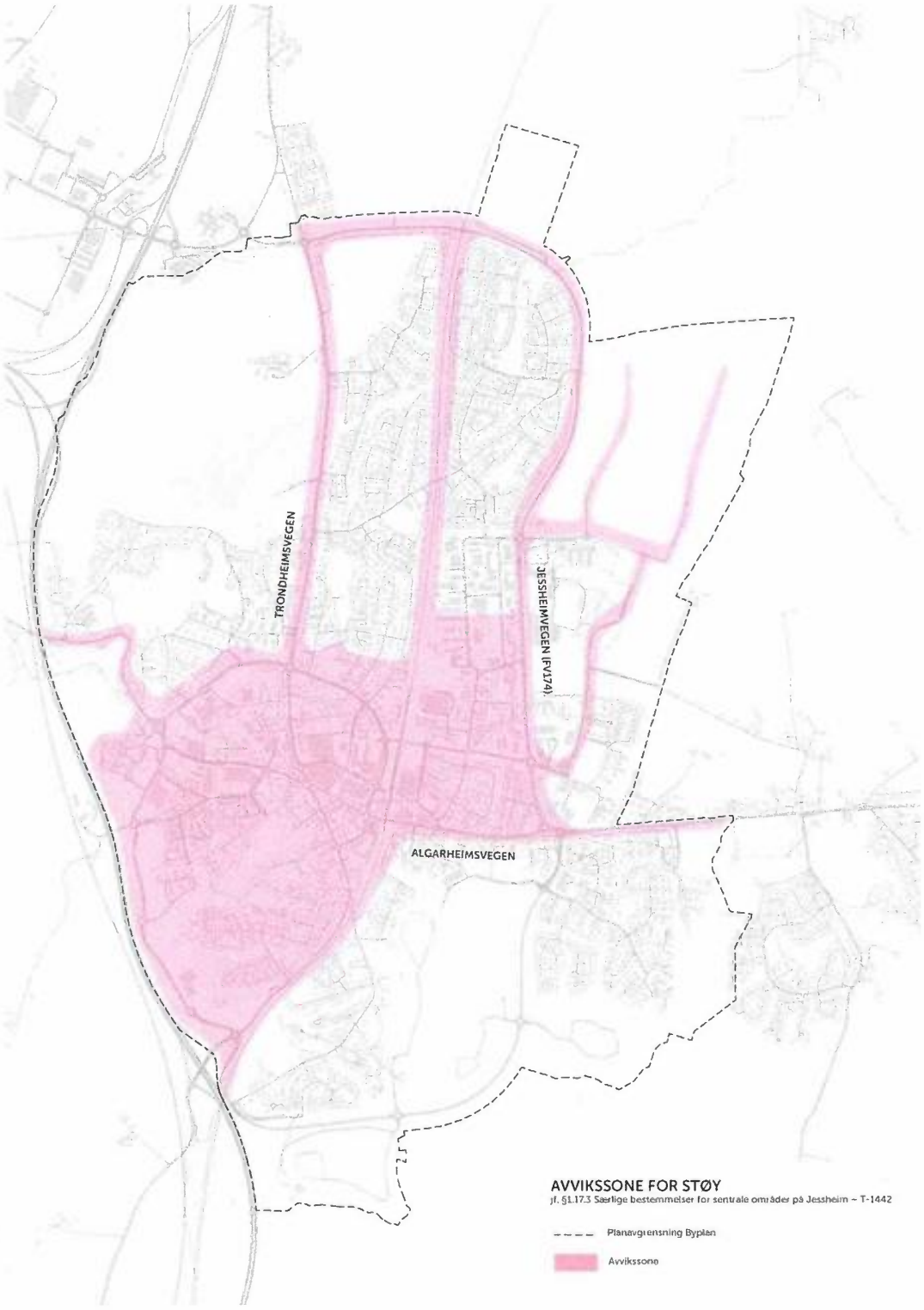
Til § 1.15 Mobilitet

Ideal prinsippsnitt

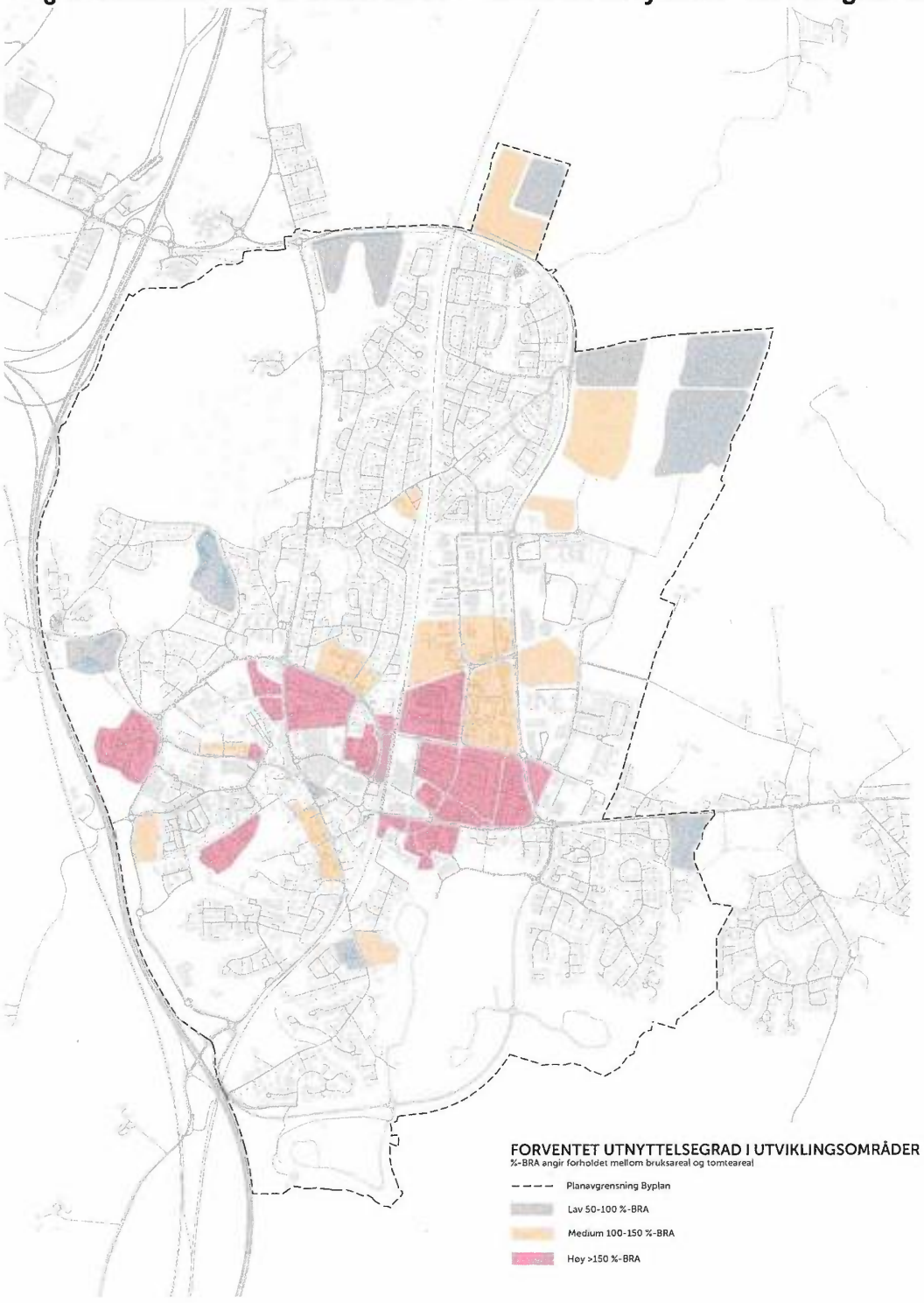
Illustrasjonen nedenfor viser idealsnittet for vegene på Jessheim. Idealet viser areal avsatt til gående, opphøyd sykkelvei, grøntareal for overvannshåndtering og kjørebane for veg. Ved regulering må snittet tilpasses situasjonen og behovet i området.



Til § 1.17 Støy - Avvikssone for støy



Til § 2 Bestemmelser til arealformål - Forventet utnyttelse i utviklingsområder



KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM

§ 4.1 Generelt

Uavhengig av arealformål i kommunedelplanen kan kommunen stille krav til parkering jf. pbl. § 11-9 nr. 5. Parkeringsnorm for Jessheim gjelder for all arealplanlegging innenfor kommunedelplanens avgrensning, der annet ikke fremgår av kommunedelplanens bestemmelser eller andre nyere planer.

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for mennesker med nedsatte funksjonsevner, og skal anvendes i bygge- og reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring.
Kommunen kan ved regulering vurdere flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når forhold på stedet tilsier det. Ved endring skal krav til parkeringsdekning sees i sammenheng med kollektivtilbudet og tilgjengeligheten til fots og med sykkel. Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

§ 4.2 Arealkrav for parkering

Biloppstillingsplass på bakkeplan skal være minimum 18 m^2, og inngår i beregning av utnyttelsesgrad.
Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

For næringsbygg og institusjoner skal det sikres at en andel av parkeringsplassene etableres med ladepunkt for el-bil. Minimum 2 plasser skal ha ladepunkt for el-bil. Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet.

§ 4.4 HC-parkering

Minimum 5 % av parkeringsareal, og minimum 2 biloppstillingsplasser, ved publikumsbygg og ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatte funksjonsevner.

§ 4.5 Sykkelparkering

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplasser skal være under tak. All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og det skal avsettes sykkelparkering til ulike typer sykler (lastesykkel, sykkelvogner, el-sykler med mulighet for lading ol.), med fastmonterte sykkelstativ.

Ved større boligutbyggingsprosjekter med bilparkering i parkeringskjellere/parkeringshus (f.eks. borettslag, sameie, mm.) skal hoveddelen av sykkelparkeringen tilrettelegges innendørs. Areal avsatt til parkering skal utformes slik at det gir god og trygg framkommelighet for gående, syklende og personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 4.6 Parkering til service

For alle større boligprosjekter skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser per 100 boliger til service og tjenester som hjemmehjelp, servicebiler og varelevering. Av disse må minimum 1 parkeringsplass være etablert samtidig med første byggetrinn. Minimum 2 parkeringsplasser må være lett tilgjengelig plassert ift. innganger/heis. Minimum bredde for parkeringsplass skal være 4,5 meter. Serviceplasser kan plasseres i tilknytning til gjesteparkering.

§ 4.7 Bildelingsordning

Bildeling skal vurderes i reguleringsplaner slik at parkeringsplasser for bildeling sikres.
For områder hvor det etableres felles parkeringsanlegg, bør det vurderes at opp mot 5% av parkeringsplassene etableres til bildelingsordning. For øvrige soner må fordeling mellom ordinære parkeringsplasser og eventuelt antall bildelingsplasser avklares for hvert prosjekt. Parkeringsplasser av satt til bildeling skal være allment tilgjengelige. Det bør foreligge en skriftlig avtale med en leverandør av bildelingsordning.

§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

Parkeringskrav for andre formål enn nevnt nedenfor må fastsettes i reguleringsplan. Der det settes parkeringskrav til konkrete boligtyper vises det til begrepsdefinisjonene beskrevet i veilederen *Grad av utnytting- beregnings- og måleregler* utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014.

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp til nærmeste hele tall.

Formål	Antall for bil pr. boenhet	Antall for Gjesteparkering pr. boenhet	Antall for sykkel pr. boenhet	Merknad
Frittliggende Småhusbebyggelse	Minimum 2		Minimum 2	Gjelder eneboliger og annen småhusbebyggelse med egen parkering
Konsentrert Småhusbebyggelse	1,3-1,5	0,2	Minimum 2	Gjelder alle felles parkeringsplasser tilknyttet bolig.
Blokkbebyggelse	0,8-1	0,2	Minimum 2	

Formål	Antall for bil	Antall for sykkel	Pr. enhet
Forretning, inkludert plasskrevende varehandel	0,5-1	Minimum 2	50 m² bruksareal
Kontor	0,5-1	Minimum 2	75 m² bruksareal
Industri	0,5-1	Minimum 2	200 m² bruksareal
Lager/logistikk	0,5-1	Minimum 2	400 m² bruksareal
Hotell	0,3-0,5	Minimum 0,2	Gjesterom
Helseinstitusjoner (f.eks. sykehjem, omsorgsboliger m.m.)	0,8-1	Minimum 1	Antall bilparkering Pr. årsverk, antall sykkelparkering pr. årsverk.
Skole (f.eks. Barne- og ungdomsskole, Videregående skole)	0,5-0,7	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk + elev (sykkel)
Barnehage	0,8-1	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk (sykkel)

KAPITTEL 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER

§ 5.1 Utdypende forklaringer

Plasskrevende handel

Plasskrevende varegrupper er biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentre. Innenfor byplanområde kan dette bare etableres innenfor følgende næringsområder der reguleringsformålet er plasskrevende handel:

- Jessheim næringspark

Teknisk infrastruktur

I begrepet teknisk infrastruktur inngår bla. følgende (listen er ikke uttømmende):

- Vann- og avløpsanlegg, inkludert overvannsløsninger
- Renovasjonsordning
- Støyskjerming
- Veg og parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg)
- Veglys
- Torg, park, grønnstruktur
- Lekearealer

§ 5.2 Definisjoner

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommunedelplanen.
De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonen legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

Bebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelse:
Eneboliger, enebolig med sekundær boenhet og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minimum 8 meter. Reguleringsplanene, og kommunedelplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

Åpen bebyggelse:
Se frittliggende småhusbebyggelse.

Enebolig:
Frittliggende bygning med én hovedbruksenhet, beregnet på én husstand.

Enebolig med integrert sekundær boenhet:
Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.
Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

Våningshus:
Se enebolig/enebolig med integrert sekundær boenhet.

Tomannsbolig:
Én frittliggende bygning beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Konsentrert småhusbebyggelse:
Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

Rekkehus:
Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

Kjedehus:

Bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod e.l.

Terrassert bebyggelse:
Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Tre-/firemannsbolig:
Én frittliggende bygning beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng, men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

Lavblokk:
Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.

Boligfortetting:
Med fortetting og boligfortetting menes etablering av nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder, enten i tråd med gjeldende plan eller eventuelt også utover det gjeldende plan angir.

Småhus:
Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

Boenhet:
En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, har egen inngang, og er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

Hovedbruksenhet:
Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål:
Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

Rom med støyfølsom bruk:
Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer utenfor fasade enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til innendørs støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

Stille områder:
Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

Bylogistikk

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

Mobilitetshus

I motsetning til et ordinært parkeringshus, er et mobilitetshus et flerfunksjonelt bygg med samlokaliserte mobilitetskonsepter, som inkluderer et bredt tilbud for flere reisende. Et mobilitetshus forsøker å tilrettelegge for grønne transportvalg. Et mobilitetshus kan for eksempel være punkt for; bylogistikk/varelevering, ladepunkt for el-biler, el-sparksykler, sykkelhotell og verksted, ordning for delebil og andre mobilitetstjenester.

Lokk – uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer kan etableres på lokk på terreng-/gatenivå eller på hevet lokk over parkeringkjeller under/delvis under bakken. Takterrasse på toppen av bygninger med vanlig bygningsdybde omfattes ikke av definisjonen av lokk.



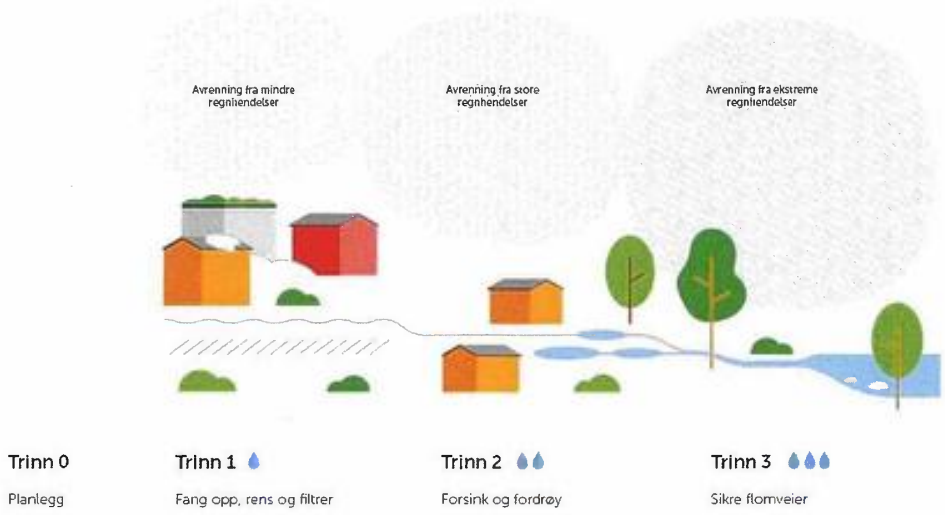
Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

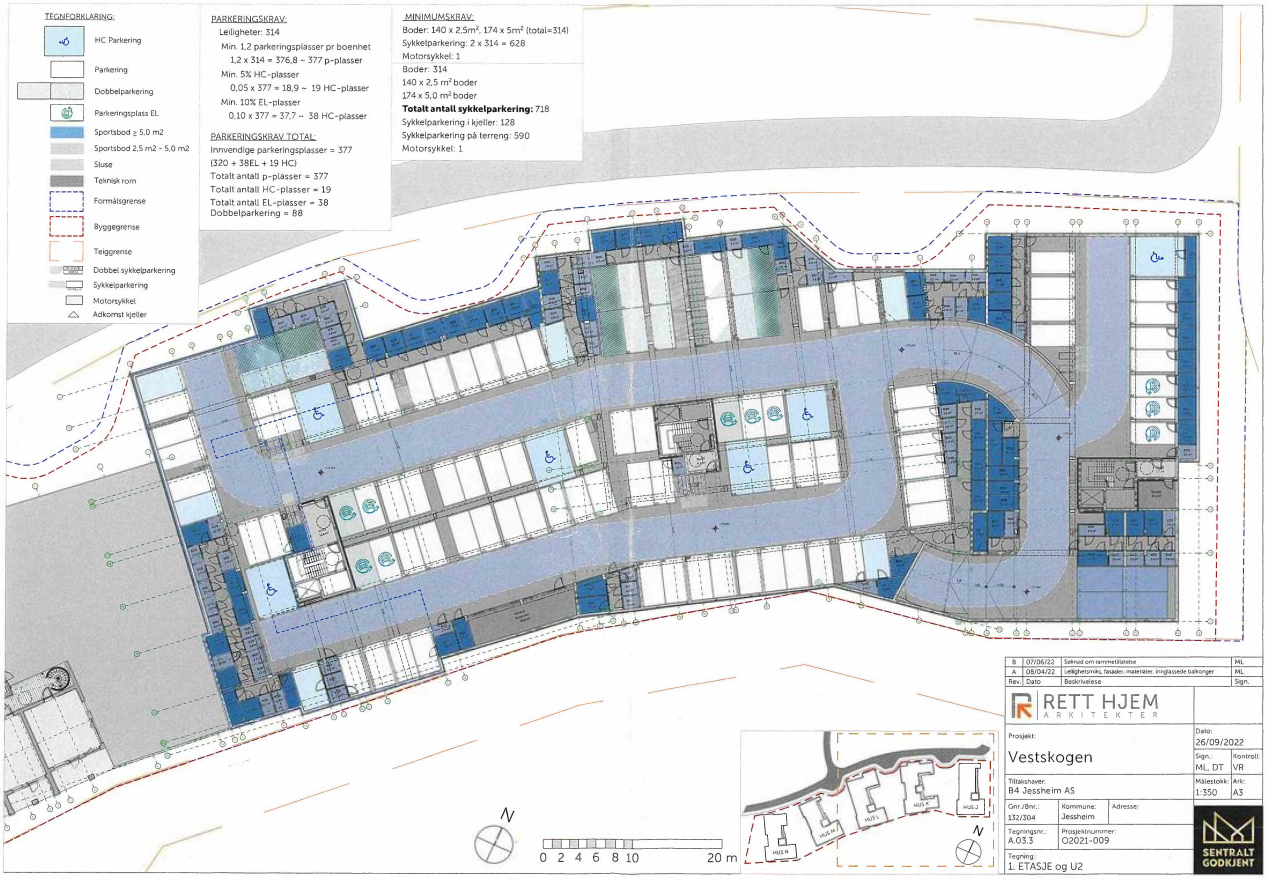
Tretrinnsstrategien er en modell for å sette ulike typer overvannstiltak sammen i et system som er elastisk i forhold til nedbørsvolum.

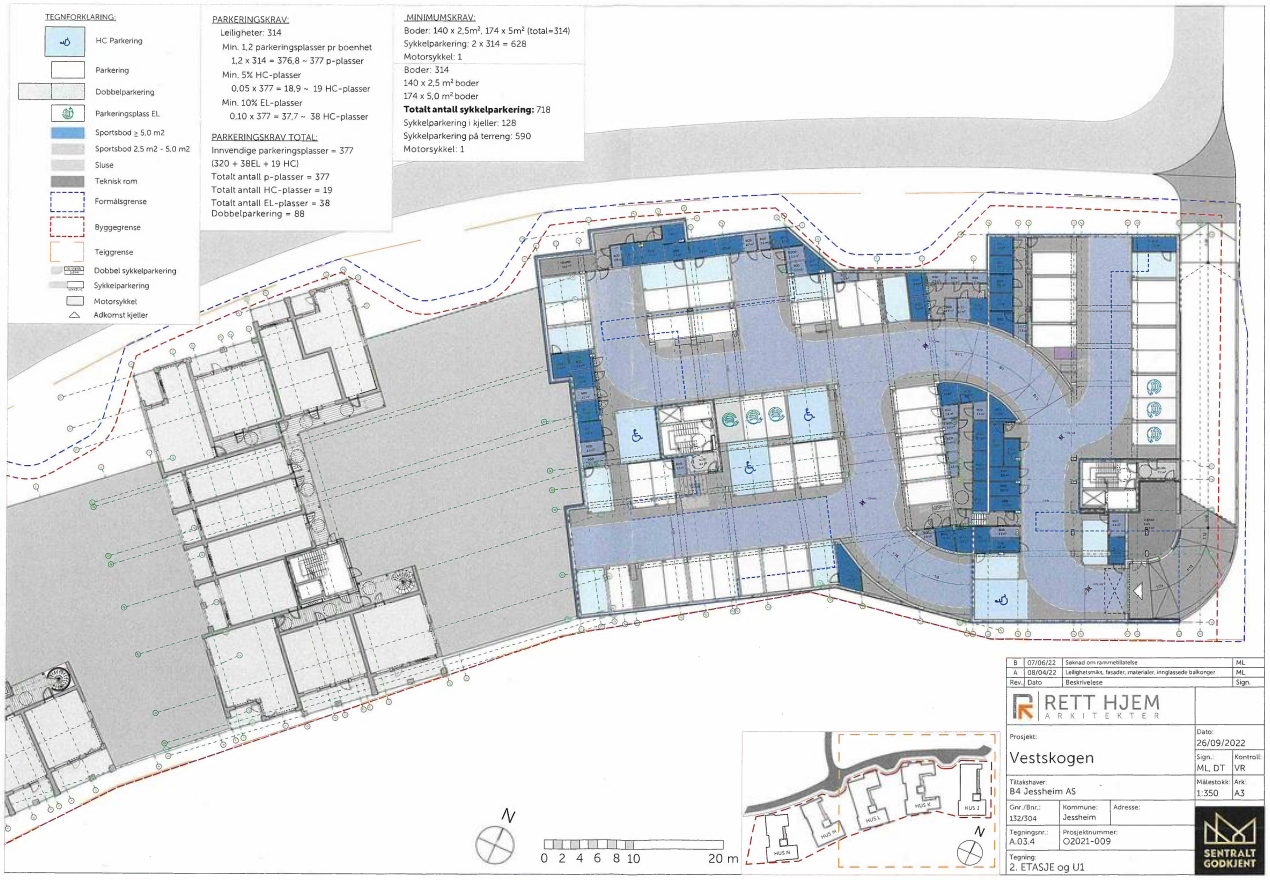
Trinn 1:
Fang og infiltrer (<20 mm)
Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte for eksempel permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

Trinn 2:
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)
Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

Trinn 3:
Sikre trygge flomveger (>40 mm)
Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre utsatte områder, flomsikre tilgrensende bygg osv.




TEGNFORKLARING:
HC Parkering
Parkering
Dobbelparkering
Parkeringsplass EL
Sportsbod ≥ 5,0 m2
Sportsbod 2,5 m2 - 5,0 m2
Sluse
Teknisk rom
Formålsgrense
Byggegrense
Tomtegrense
Dobbel sykkelparkering
Sykkelparkering
Motorsykkel
Adkomst kjeller
PARKERINGSKRAV:
Leiligheter: 314
Min. 1,2 parkeringsplasser pr boenhet
1,2 x 314 = 376,8 ~ 377 p-plasser
Min. 5% HC-plasser
0,05 x 377 = 18,9 ~ 19 HC-plasser
Min. 10% EL-plasser
0,10 x 377 = 37,7 ~ 38 HC-plasser
PARKERINGSKRAV TOTAL:
Innvendige parkeringsplasser = 377
(320 + 38EL + 19 HC)
Totalt antall p-plasser = 377
Totalt antall HC-plasser = 19
Totalt antall EL-plasser = 38
Dobbelparkering = 88
MINIMUMSKRAV:
Boder: 140 x 2,5m², 174 x 5m² (total=314)
Sykkelparkering: 2 x 314 = 628
Motorsykkel: 1
Boder: 314
140 x 2,5 m² boder
174 x 5,0 m² boder
Totalt antall sykkelparkering: 718
Sykkelparkering i kjeller: 128
Sykkelparkering på terreng: 590
Motorsykkel: 1
N
0 2 4 6 8 10 20 m
B 07/06/22 Søknad om rammetillatelse ML
A 08/04/22 Leilighetsmiks, fasader, materialer, innglassede balkonger ML
Rev. Dato Beskrivelse Sign.
RETT HJEM ARKITEKTER
Prosjekt:
Vestskogen
Dato:
26/09/2022
Sign.:
ML, DT
Kontroll:
VR
Tiltakshaver:
B4 Jessheim AS
Målestokk:
1:350
Ark:
A3
Gnr./Bnr.:
132/304
Kommune:
Jessheim
Adresse:
Tegningsnr.:
A.03.3
Prosjektnummer:
O2021-009
Tegning:
1. ETASJE og U2
SENTRALT GODKJENT


TEGNFORKLARING:
HC Parkering
Parkering
Dobbelparkering
Parkeringsplass EL
Sportsbod ≥ 5,0 m2
Sportsbod 2,5 m2 - 5,0 m2
Sluse
Teknisk rom
Formålsgrense
Byggegrense
Takgrense
Dobbel sykkelparkering
Sykkelparkering
Motorsykkel
Adkomst kjeller
PARKERINGSKRAV:
Leiligheter: 314
Min. 1,2 parkeringsplasser pr boenhet
1,2 x 314 = 376,8 ~ 377 p-plasser
Min. 5% HC-plasser
0,05 x 377 = 18,9 ~ 19 HC-plasser
Min. 10% EL-plasser
0,10 x 377 = 37,7 ~ 38 HC-plasser
PARKERINGSKRAV TOTAL:
Innvendige parkeringsplasser = 377
(320 + 38EL + 19 HC)
Totalt antall p-plasser = 377
Totalt antall HC-plasser = 19
Totalt antall EL-plasser = 38
Dobbelparkering = 88
MINIMUMSKRAV:
Boder: 140 x 2,5m², 174 x 5m² (total=314)
Sykkelparkering: 2 x 314 = 628
Motorsykkel: 1
Boder: 314
140 x 2,5 m² boder
174 x 5,0 m² boder
Totalt antall sykkelparkering: 718
Sykkelparkering i kjeller: 128
Sykkelparkering på terreng: 590
Motorsykkel: 1
0 2 4 6 8 10 20 m
B 07/06/22 Søknad om rammetillatelse ML
A 08/04/22 Leilighetsmiks, fasader, materialer, innglassede balkonger ML
Rev. Dato Beskrivelse Sign.
RETT HJEM ARKITEKTER
Prosjekt:
Vestskogen
Dato:
26/09/2022
Sign.:
ML, DT
Kontroll:
VR
Tiltakshaver:
B4 Jessheim AS
Målestokk:
1:350
Ark:
A3
Gnr./Bnr.:
132/304
Kommune:
Jessheim
Adresse:
Tegningsnr.:
A.03.4
Prosjektnummer:
O2021-009
Tegning:
2. ETASJE og U1
SENTRALT GODKJENT



HUS J, 3. ETASJE

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
B	07/06/22	Søknad om rammetillatelse	ML
A	08/04/22	Leilighetsmiks, fasader, materialer, innglassede balkonger	ML

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: Vestskogen	Dato: 21/09/2022
	Sign.: ML, DT / Kontroll: VR
Tiltakshaver: B4 Jessheim AS	Målestokk: 1:150 / Ark: A3
Gnr./Bnr.: 132/304	Kommune: Jessheim / Adresse:
Tegningsnr.: A.03.5	Prosjektnummer: O2021-009
Tegning: HUS J, 3. ETASJE	SENTRALT GODKJENT

HUS J



FASADE NORD-ØST



FASADE SØR-VEST



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign.
B	07/06/22	Søknad om rammetillatelse	ML
A	08/04/22	Leilighetsmiks, fasader, materialer, innglassede balkonger	ML

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: Vestskogen

Dato: 21/09/2022

Sign.: ML, DT

Kontroll: VR

Tiltakshaver: B4 Jessheim AS

Målestokk: 1:250

Ark: A3

Gnr./Bnr.: 132/304

Kommune: Jessheim

Adresse:

Tegningsnr.: A.06.2

Prosjektnummer: 02021-009

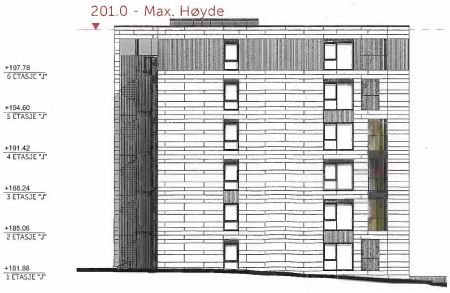
Tegning: FASADE HUS J NORD-ØST, SØR-VEST

SENTRALT GODKJENT

HUS J



FASADE SØR-ØST



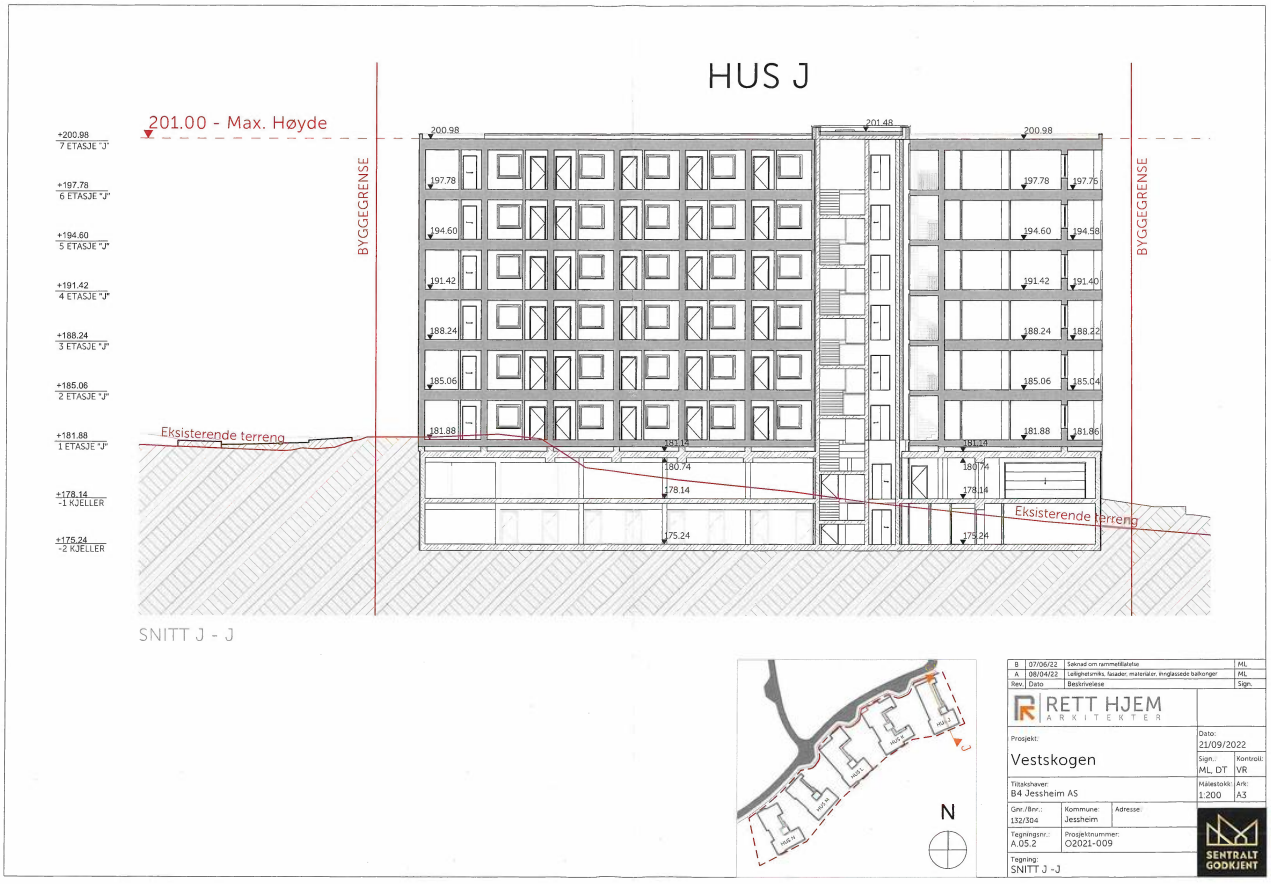
FASADE NORD-VEST



B	07/06/22	Søknad om rammetillatelse	ML
A	08/04/22	Leilighetsmiks, fasader, materialer, inngjerdede balkonger	ML
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: Vestskogen		Dato: 21/09/2022
		Sign.: ML, DT / Kontroll: VR
Tiltakshaver: B4 Jessheim AS		Målestokk: 1:250 / Ark: A3
Gnr./Bnr.: 132/304	Kommune: Jessheim	Adresse:
Tegningsnr.: A.06.3	Prosjektnummer: O2021-009	
Tegning: FASADE HUS J SØR-ØST, NORD-VEST		SENTRALT GODKJENT


HUS J
201.00 - Max. Høyde
BYGGEGRENSE
BYGGEGRENSE
+200.98
7 ETASJE "J"
+197.78
6 ETASJE "J"
+194.60
5 ETASJE "J"
+191.42
4 ETASJE "J"
+188.24
3 ETASJE "J"
+185.06
2 ETASJE "J"
+181.88
1 ETASJE "J"
+178.14
-1 KJELLER
+175.24
-2 KJELLER
200.98
201.48
200.98
197.78
197.76
194.60
194.58
191.42
191.40
188.24
188.22
185.06
185.04
181.88
181.86
181.14
180.74
178.14
175.24
Eksisterende terreng
Eksisterende terreng
SNITT J - J
N
B 07/06/22 Søknad om rammetillatelse ML
A 08/04/22 Leilighetsmiks, fasader, materialer, innglassede balkonger ML
Rev. Dato Beskrivelse Sign.
RETT HJEM ARKITEKTER
Prosjekt:
Vestskogen
Dato: 21/09/2022
Sign.: ML, DT
Kontroll: VR
Tiltakshaver:
B4 Jessheim AS
Målestokk: 1:200
Ark: A3
Gnr./Bnr.: 132/304
Kommune: Jessheim
Adresse:
Tegningsnr.: A.05.2
Prosjektnummer: O2021-009
Tegning: SNITT J -J
SENTRALT GODKJENT


Seksjoneringstegninger
Gnr. 132 bnr. 329 I Ullenksaker kommune
Side 4 av 8
Snr 20
J210
BRA 54,0 m2
Snr 19
J209
BRA 42,0 m2
Snr 18
J208
BRA 42,0 m2
Snr 17
J207
BRA 42,0 m2
Snr 16
J206
BRA 42,0 m2
Snr 15
J205
BRA 42,0 m2
Fellesareal
Snr 14
J204
BRA 41,5 m2
Fellesareal
Fellesareal
Snr 13
J203
BRA 70,0 m2
Snr 12
J202
BRA 57,5 m2
Snr 11
J201
BRA 54,5 m2
HUS J, 2.ETASJE

Dokumentet returneres:
Ullensaker kommune
Postboks 470, 2051 Jessheim
Org.nr 933 649 768

Ullensaker kommune
RETT KOPI
Sign Svein Markhus Dato. 19.02.24

MOTTATT
13 FEB. 2024
ULLENSAKER KOMMUNE
Dokumentsenter

Erklæring

Gjensidige rettigheter:
Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 132 bnr. 304 (fellesareal), bnr. 327 (parsell 1/pkjeller/anleggseiendom), bnr. 329 (parsell 2/blokk J), bnr. 330 (parsell 3/blokk K), bnr. 331 (parsell 4/blokk L), bnr. 332 (parsell 5/blokk M), bnr. 333 (parsell 6/blokk N) og bnr. 328 (parsell 8/pkjeller(anleggseiendom) gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende;

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
   Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

2. gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.

Andre rettigheter:

3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 132 bnr. 327 (parsell 1/p-kjeller) og bnr. 328 (parsell 8/p-kjeller) gir hverandre gjensidig rett til adkomst over eiendommene for tilgang til egen eiendom.

4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 132 bnr. 327 (parsell 1/p-kjeller), bnr. 328 (parsell 8/p-kjeller) og bnr. 304 (fellesareal) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 132 bnr. 329, 330, 331, 332 og 333 (parsell 2-6) rett til adkomst over eiendommene for tilgang til egne eiendommer.

5. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 132 bnr. 329 (parsell 2) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 132 bnr. 327 (parsell 1/p-kjeller) rett til adkomst gjennom sluse i kjellerplan U1 og U2 for tilgang til teknisk rom på egen eiendom.

6. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 132 bnr. 333 (parsell 6) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 132 bnr. 328 (parsell 8/p-kjeller) rett til adkomst gjennom sluse i kjellerplan U3 og U4 for tilgang til bod på egen eiendom.

Doknr: 1125621 Tinglyst: 21.02.2024
STATENS KARTVERK

Alle rettigheter plikter til deltakelse drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Ullensaker Kommune.

Oslo, 2 / 11 -23

Hjemmelshaver til gnr. 132 bnr. 304, 327, 328, 329, 330, 331, 332 og 333 (parsell 1-6 og 8)
B4 Jessheim AS – Org.nr. 923 125 906

v/ Espen Enger iht. firmaattest

Side 1 av 1

Dokumentet returneres:
Brauten Eiendom AS – org.nr. 917 066 221
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim

Doknr: 2130568 Tinglyst: 22.10.2024
STATENS KARTVERK

Erklæring

Gnr. 132 bnr. 327 gir gnr. 132 bnr. 329, bnr. 330 og bnr. 331 tidsubestemt og eksklusiv bruksrett til henholdsvis 60, 66 og 76 stk. boder på vår eiendom iht. vedlagt regplan. Plassering av boder fordeles etter nærmere avtale. Rettighetshavere plikter å delta i drift og vedlikehold på tjenende eiendom. Rettighetshavere plikter å forholde seg til den til enhver tids gjeldende vedtekter for tjenende eiendom.

Alle eiendommer er i Ullensaker kommune.

Sted/dato: Oslo / 16.09.24

Hjemmelshaver til gnr. 132 bnr. 327
B4 Jessheim AS – org.nr. 923 125 906

v/Espen Enger iht. firmaattest

Side 1 av 2

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall eierseksjoner og organisering av parkeringsarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

Vedtekter

for

Vestskogen Garasjesameie
Org. nr.: ( )

1. Sameiegjenstand

Sameiets navn er Vestskogen Garasjesameie.

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå, betegnet som gnr. xxx bnr. xxx i Ullensaker kommune («Parkeringseiendommen») bestående av xxx parkeringsplasser inkl HC plasser og x boder.

2. Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde garasjesameiets område med bygninger, installasjoner, innretninger, boder, parkeringsplasser og sykkelparkeringsplasser.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med Vestskogen 1 borettslag, Vestskogen 2 borettslag, Vestskogen 3 borettslag, Vestskogen 4 borettslag, Vestskogen 5 borettslag og Vestskogen driftssameie i saker av felles interesse.

3. Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig realsameie hvor hver sameier eier en ideell realandel. Eierandelen med rett til parkeringsplass er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til parkeringsplass i Vestskogen Garasjesameie sin eiendom. Eierandel med rett til bod er tinglyst med en realandel til de som bodene betjener. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder.

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod gir en eierandel på 1 andel og en garasjeplass gir en eierandel på 2 andeler.

3.2 Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, gnr xxx bnr xxx i Ullensaker kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

Inntil alle eiendommer som skal ha rett til og eierandel i Parkeringseiendommen er ferdigstilt, innehar utbygger alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jf. pkt. 16. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

4. Fysisk bruk av sameiets eiendom

BESKYTTET

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Parkeringseiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. pkt. 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Parkeringseiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger bruksrettsplan med bruksrettsoversikt over Parkeringseiendommen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra årsmøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Inntil de eiendommer som skal ha rett til og eierandel i Parkeringseiendommen er ferdigstilt, forbeholder utbygger seg retten til å omstrukturere den fysiske organiseringen og plasseringen av parkeringsplasser og boder.

Parkeringseiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. pkt. 2.1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Parkeringseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Parkeringseiendommen. Utleie av garasjeplass iht. pkt. 6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne bestemmelse. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Det må søkes styret om oppsetting og fjerning av el-uttak/ladeboks, og kun ladeboks fra leverandør som er godkjent av styret kan installeres. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. Eier av leilighet/parkeringsplass har ansvaret for vedlikehold og enhver annen kostnad knyttet til el-uttak/ladeboks. Garasjesameiet forbeholder seg retten til å fjerne beboere sin tilgang til ladeanlegget ved brudd på forskriftene eller manglende betaling av strømkostnader. El-uttak/ladeboks for lading av el-bil overføres samtidig med parkeringsplass/leilighet.

5. Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses skjøte/erklæring for Parkeringseiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen til parkeringsplass blir tinglyst mot den matrikkelenhet som har rettighet i Parkeringseiendommen.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan fritt selges eller overføres til andre.

Sameieandel med rett til bod i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eiendom med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. pkt. 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

BESKYTTET

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. pkt. 6.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Utbygger kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie iht. punkt 5.1 nedenfor. Punkt 5.1 gjelder i så fall tilsvarende for dette utleieselskapet.

Utbygger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere i utbyggingsområdet Vestbyen.

5.1 Utleie
Parkeringsplassene kan leies ut eller lånes ut til beboere i overliggende eiendommer angitt under punkt 3.1. Utleie utover dette må godkjennes av styre som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn.

Parkeringsplassene tilhørende utbygger kan likevel uten styrets godkjenning leies ut eller lånes ut til andre enn beboerne i overliggende sameier angitt under punkt 3.1 etter følgende retningslinjer:

1. Styret skal varsle utbygger når det er beboere på venteliste til å leie parkeringsplass. Beboerne har fortrinnsrett til å leie til markedsmessige vilkår.
2. Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottagelsen av et slikt tilbud.
3. Hvis ikke utbygger er gjort kjent med at beboere ønsker å leie, kan utbygger leie ut til andre.
4. Utbygger fastsetter leien for parkeringsplassen som ikke skal overstige markedspris.

6. Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

En sameieandel med rett til parkeringsplass og/eller bod i Parkeringseiendommen gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og/eller bod i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass og/eller bod. Eierandel med rett til parkeringsplass og/eller bod er tinglyst på matrikkelenheten som parkeringsplass og/eller bod betjener. Den enkelte sameier disponerer nummerert parkeringsplass og/eller bod iht. vedlagte bruksrettsplan og bruksrettsoversikt – **Vedlegg 1.**

En parkeringsplass i Parkeringseiendommen kan kun leies eller lånes ut til andre eiere/eiendommer innenfor reguleringsplan, iht til pkt 5.1.

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i Parkeringseiendommen.

Visse parkeringsplasser i Parkeringseiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i Parkeringseiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

BESKYTTET

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Vestskogen Garasjesameie behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser. Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Utbygger har for seg og sine entreprenører i den videre utbygging av boligene og Parkeringseiendommen på Vestbyen rett til å bruke kjøreareal og annet areal som ikke er undergitt den enkelte sameiers enebruksrett.

7. Betaling av fellesutgifter

7.1 Sameiet har eget driftsregnskap.
Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Som angitt i punkt 3.1 gir en bod en eierandel på 1 andel og en garasjeplass gir en eierandel på 2 andeler, og kostnadene fordeles forholdsmessig i forhold til dette.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet til de respektive boligselskaper. Vestskogen 1 borettslag, Vestskogen 2 borettslag, Vestskogen 3 borettslag, Vestskogen 4 borettslag og Vestskogen 5 borettslag krever inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader for parkeringsplassene og bodene betales fra overtakelsesdato av den enkelte sameier.

7.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold, herunder vaktmestertjenester
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter
- Belysning/strøm
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter.
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, kjøreport mm.
- Kostnader med drift og vedlikehold av nedkjøringen til garasjen
- Andre kostnader knyttet til drift, vedlikehold og reparasjon av Parkeringseiendommen og Parkeringseiendommene for øvrig.

Eierne av andel i Parkeringseiendommen betaler felleskostnader til Vestskogen Garasjesameie i tråd med vedtektene.

Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameieandelen. Årsmøte kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av påkostninger og andre fellestiltak på Parkeringseiendommen.

Sameiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må betale for faktisk forbruk av strøm og for administrative kostnader i tilknytning til avregning mv. Kostnadene faktureres månedlig a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk og medgåtte administrasjonskostnader. Forbruk avregnes hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året, avhengig av hva sameiet/leverandør bestemmer. Faktura for ovennevnte kostnader kan komme direkte fra leverandør av ladesystem og/eller fra styret. Kostnader forbundet med vedlikehold og administrasjon mv. i forbindelse med ladepunkt dekkes av den enkelte.

BESKYTTET

8. Drift og vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av Parkeringseiendommen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin (-e) parkeringsplass (-er) uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

9. Ordinært årsmøte

9.1 Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.
Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for sameierne minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

9.2 Styret i det enkelte boligsameie/borettslag representerer sine sameiere i forhold til deres eierandeler. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene/borettslaget har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres boligsameie/borettslag. Alle sameieres representanter har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameierrepresentant kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

9.3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

9.4 Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

9.5 Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.
Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

10. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

11. Årsmøtets vedtak

Styret i det enkelte boligsameie representerer sine sameiere i forhold til deres eierandeler. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres boligsameie/borettslag. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om:
1. endring i vedtektene

BESKYTTET

2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller av installasjoner, innretninger som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk.
5. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
1. endring av §§ 3, 4 og 7
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller
3. endring av denne bestemmelse.

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

12. Sameiets styre

12.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 3 styremedlemmer og eventuelt 1-2 varamedlemmer. De styreledere/medlemmer som er valgt av andelseiere i Vestskogen 1 borettslag, Vestskogen 2 borettslag, Vestskogen 3 borettslag, Vestskogen 4 borettslag og Vestskogen 5 borettslag skal fortrinnsvis også utgjøre styret i Vestskogen Garasjesameie. Dersom årsmøte velger et eget styre, skal dette bestå av 2-3 medlemmer som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jf. §16.

12.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i borettslaget, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

12.3 Styret skal blant annet:
- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Sørge for vedlikehold og drift av Parkeringseiendommen.
- Sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere sameiet utad.

12.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

12.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

12.6 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

BESKYTTET

12.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

12.8 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

13. Ordensregler

13.1 Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

14. Diverse bestemmelser

14.1 Ved salg av borettslagsandel med sameieandel i Vestskogen Garasjesameie plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

15. Oppløsning

15.1 Sameiet kan ikke oppløses.

16. Særlige bestemmelser i oppstartsfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

Etter hvert som sameier/borettslag i Vestbyen ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert boligsameie/borettslag.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

1. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

2. Kostnader som direkte knytter seg til Parkeringseiendommens drift, herunder kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.

17. Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

BESKYTTET

18. Kameraovervåkning

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

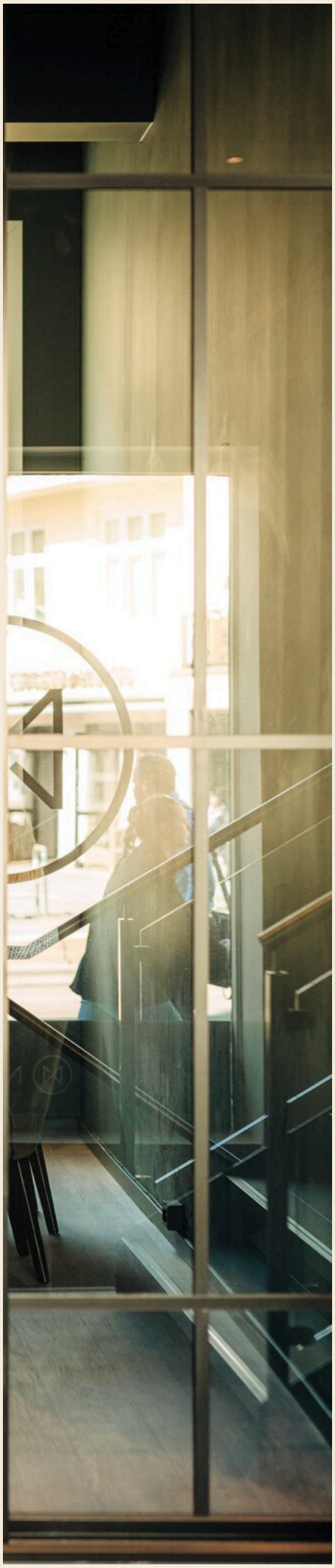
BESKYTTET

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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 boliger vi har for salg.

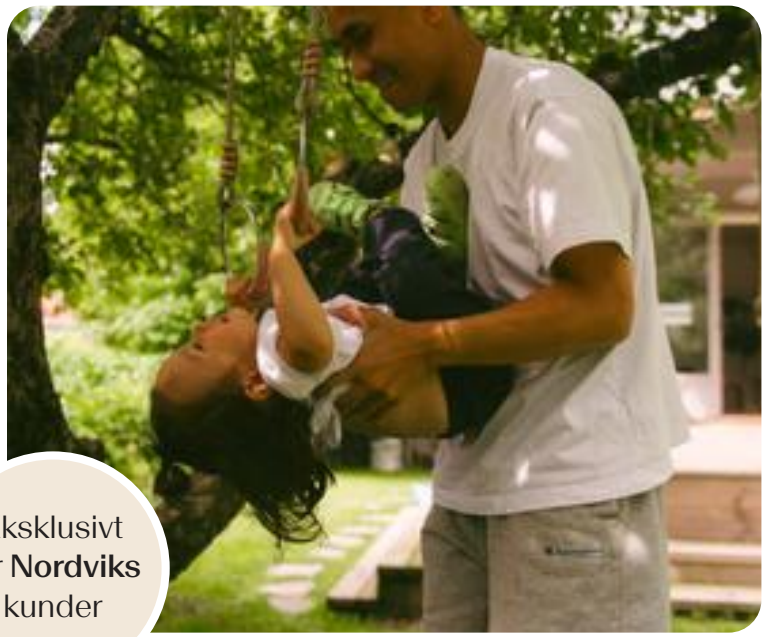


Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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: 13-0422/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Døliringen 29 2050 JESSHEIM
Matrikkel: Gnr 132, bnr 329, snr 14 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:

Oskar Johansson

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
o.johansson@nordvikbolig.no
930 63 069